Aus dem Institut für Management ländlicher Räume
der Agrar- und Umweltwissenschaftlichen Fakultät

Zwischen Instandhaltungsgebot und Privilegierung: Umnutzungen landwirtschaftlicher Altbausubstanz im Spannungsfeld des Baurechts – eine Bewertung der baurechtlichen Einflussfaktoren, vertieft betrachtet an Fallbeispielen im östlichen Rhein-Neckar-Kreis

Dissertation
zur
Erlangung des akademischen Grades
Doktor der Ingenieurwissenschaften (Dr.-Ing.)
an der Agrar- und Umweltwissenschaftlichen Fakultät
der Universität Rostock

vorgelegt von

Dipl.-Ing. (FH) Joachim Stemmle

Rostock, den 26. Juni 2008

Gutachter:
Prof. Dr.-Ing. Henning Bombeck, Universität Rostock, Agrar- und Umweltwissenschaftliche Fakultät, Institut für Management ländlicher Räume
Prof. Dr. Ulrike Grabski-Kieron, Westfälische Wilhelms-Universität Münster, Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät, Institut für Geographie
Prof. em. Detlev Simons, Stuttgart

Tag der Verteidigung: 15. Mai 2009

urn:nbn:de:gbv:28-diss2009-0126-6

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis……...II

Abbildungsverzeichnis.....V

Abkürzungsverzeichnis…….....VII

Vorwort…….....X

1 Vorbereitung und Annäherung an das Thema ……1

1.1 Vorbemerkungen zum Aufbau der Arbeit…….....1
1.2 Annäherung an das Thema ...…….....2

2 Problemstellung ……...4

2.1 Leerstand und Flächenverbrauch ……4
2.2 Dorfbildveränderung …….....6
2.3 Landschaftsbildveränderung ……....8
2.4 Politische Absichtserklärungen …….....9
2.5 Filterwirkung des Baurechts ……11
2.6 Ausschöpfung des Potenzials oder Verfall……..13
2.7 Umnutzung und Nachbarschaft ……...14
2.8 Zwischenfazit 15

3 Forschungsstand, Fragestellungen, Methodik ……...17

3.1 Literaturauswertung ……17
3.1.1 Vorstellung einschlägiger Literatur …….....17
3.1.2 Zusammenfassung und Bewertung …… 26
3.2 Arbeitshypothesen und Forschungsfragestellungen …….....28
3.3 Methodik und Forschungsdesign …… 29
3.3.1 Grundsätzliche Erläuterungen ……..29
3.3.2 Methodenauswahl und -beschreibung ……..30
3.3.3 Darstellung der Alleinstellungsmerkmale ……34
3.4 Datenquellen der Fallbeispiele ……....37
3.4.1 Vorbemerkungen ……..37
3.4.2 Allgemein zugängliche Quellen 37
3.4.3 Datengeschützte Quellen 38
3.5 Zusammenfassung und Ausblick 39

4 Baurechtliche Grundlagen und Definitionen …….....40

4.1 Unterscheidung Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht 40
4.2 Baurecht und Baunebenrecht 40
4.3 Definitionen und Erläuterungen zu einzelnen Begriffen ……45
4.3.1 Vorbemerkungen ……45
4.3.2 Bauliche Anlage …….....45
4.3.3 Standsicherheit und Instandhaltungsgebot .....……...46
4.3.4 Umnutzung bzw. Nutzungsänderung ……...48
4.3.5 Landwirtschaft ……..49
4.3.6 Genehmigungspflicht und Verfahren .....….....53
4.3.7 Bestandsschutz ……55

5 Bauplanungsrecht und Baunebenrecht des Bundes 60

5.1 Vorgehensweise 60
5.2 Allgemeines Städtebaurecht 60
5.2.1 Flächenkategorien des Baugesetzbuches 60
5.2.1.1 Unbeplanter Innenbereich 63
5.2.1.2 Unbeplanter Innenbereich i. V. mit einfachem Bebauungsplan 64
5.2.1.3 Beplanter Innenbereich mit qualifiziertem Bebauungsplan 65
5.2.1.4 Beplanter Innenbereich mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan 66
5.2.1.5 Außenbereich 67
5.2.1.6 Außenbereich i. V. mit Außenbereichssatzung 69
5.2.1.7 Außenbereich i. V. mit einfachem Bebauungsplan 70
5.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 70
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 72
5.2.4 Gebot der Rücksichtnahme 74
5.2.5 Grundsatz der Gebietsverträglichkeit 75
5.3 Besonderes Städtebaurecht 76
5.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen 76
5.3.2 Weitere Instrumente 77
5.4 Baunebenrecht des Bundes 79
5.4.1 Immissionsschutzrecht 79
5.4.2 Arbeitsstättenrecht 81
5.4.3 Naturschutzrecht 82
5.4.4 Wasserrecht u. Bodenschutzrecht 83
5.4.5 Sonstiges Baunebenrecht 83
5.5 Abweichungsmöglichkeiten 84
5.6 Bauplanungsrechtliche Umnutzungstypen 86
5.7 Kombinationen Flächenkategorien/Umnutzungstypen 87
5.7.1 Allgemeine Aussagen 87
5.7.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten 88
5.8 Zwischenreflexion der Hypothesen und Fragestellungen 90

6 Bauordnungsrecht und Baunebenrecht der Länder 91

6.1 Vorgehensweise 91
6.2 Abstandsflächen und Nachbarschutz 91
6.3 Konstruktion 93
6.4 Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften 94
6.5 Örtliche Bauvorschriften 94
6.6 Sonstige relevante Regelungen 96
6.7 Baunebenrecht der Länder 97
6.7.1 Denkmalschutzrecht 97
6.7.2 Naturschutzrecht 99
6.7.3 Wasserrecht u. Bodenschutzrecht 100
6.7.4 Sonstiges Baunebenrecht 101
6.8 Abweichungsmöglichkeiten 102
6.9 Bauordnungsrechtliche Genehmigungswahrscheinlichkeiten 104
6.10 Zwischenreflexion der Hypothesen und Fragestellungen 105

7 Einzelbetrachtungen der Kombinationen mit Wertung 106

7.1 Vorbemerkungen 106
7.2 Unbeplanter Innenbereich 106

7.2.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft 106
7.2.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken 107
7.3 Beplanter Innenbereich 108
7.3.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft 108
7.3.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken 109
7.4 Außenbereich 110
7.4.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft 110
7.4.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken 111
7.5 Zwischenreflexion der Hypothesen und Fragestellungen 114

8 Baurechtliche Verfahren in der Praxis 115

8.1 Vorbemerkungen 115
8.2 Untersuchungsgebiet 116
8.3 Allgemeine Aussagen zu den Fallbeispielen 120
8.4 An den Verfahren Beteiligte 120
8.5 Tabellarischer Überblick über die Fallbeispiele.....129
8.6 Zwischenreflexion der Hypothesen und Fragestellungen.....134

9 Auswertung, Bewertung und Konsequenzen 136

9.1 Vorbemerkungen 136
9.2 Veränderungsbedarf im rechtlichen Regelwerk 136
9.2.1 Grundsätzliches 136
9.2.2 Bauplanungsrecht 137
9.2.2.1 Allgemeines Städtebaurecht.....137
9.2.2.2 Besonderes Städtebaurecht 147
9.2.3 Bauordnungsrecht 151
9.2.4 Baunebenrecht 157
9.2.5 Auflistung der Veränderungsvorschläge 158
9.3 Veränderungsbedarf im Verwaltungshandeln 160
9.3.1 Baurechtsbehörde 160
9.3.1.1 Weisung.....160
9.3.1.2 Sensibilisierung und Qualifizierung.....160
9.3.2 Gemeinde 162
9.3.2.1 Weisung und Planungshoheit.....162
9.3.2.2 Sensibilisierung und Qualifizierung..... 163
9.4 Abschließende Reflexion der Hypothesen und Fragestellungen 164
9.5 Schlussbemerkungen und Ansatz für weiteren Forschungsbedarf 165

Quellenverzeichnis 166

Rechtsprechungsverzeichnis 172

Literaturverzeichnis 173

Anhang Fallbeispielvorstellungen

Selbstständigkeitserklärung

Lebenslauf

Thesen

Abbildungsverzeichnis

Umschlag Stallscheune in Schönbrunn (eigenes Foto)

Abb. 1 Relevante Gesetze und Verordnungen 45
Abb. 2 Maßgebliche Hauptregelbereiche des Baurechts, bezogen auf das Thema 46
Abb. 3 Aufteilung der Gesamtgemeindefläche in bauplanungsrechtliche Flächenkategorien..... 64
Abb. 4 Nutzungs-Lage-Zuordnungsmöglichkeiten des Bauplanungsrechts 89
Abb. 5 Verteilung der Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit von Nutzungstyp und Lage (Neubau und Umnutzung) 90
Abb. 6 Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten von Vorhaben im Außenbereich in Abhängigkeit von der Nutzung (grob verallgemeinernd) für Neubauvorhaben und für Umnutzungsvorhaben 91
Abb. 7 Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten von Vorhaben im Innenbereich in Abhängigkeit von der Nutzung (grob verallgemeinernd) für Neubauvorhaben und für Umnutzungsvorhaben 91
Abb. 8 Zusammenhang bauordnungsrechtliche Anforderungen/Aufwand und Umnutzungseignung/Genehmigungsfähigkeit 106
Abb. 9 Genehmigungsfähigkeit in Abhängigkeit von der Fülle/ Qualität der Anforderungen für Neubauvorhaben und Umnutzungsvorhaben 106
Abb. 10 Karte Rhein-Neckar-Kreis mit markiertem Untersuchungsgebiet (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet)..... 120
Abb. 11 Verfahrensbeteiligte..... 121

Abbildungen im Anhang Seiten im Anhang

Abb. A-1 Hof- Siedlungsstrukturen –Vergleich Kraichgau - Odenwald Kraichgau, Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt Aufreihung der historischen Höfe entlang der ebenen Hausener-Straße (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 4
Abb. A-2 Hof- Siedlungsstrukturen –Vergleich Kraichgau - Odenwald Eberbach, Ortsteil Brombach, Oberdorf, topografisch bedingte Unregelmäßigkeit der Bebauung (Quelle: RIPS überarbeitet) 4
Abb. A-3 Ansicht Mehrbau-Zweiseithof (eigenes Foto)..... 7
Abb. A-4 Lageplan der Hofgruppe mit abweichender Bauweise (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet)..... 7
Abb. A-5 Ansicht Einfirst-Streckhof (eigenes Foto)..... 7
Abb. A-6 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet)..... 7
Abb. A-7 Ansicht Modellhäuser (eigenes Foto)..... 7
Abb. A-8 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet)..... 7
Abb. A-9 Ansicht der Scheune nach Abbruch des Dachstuhls (eigenes Foto) 11
Abb. A-10 Straßenansicht der Scheunenruine (eigenes Foto)..... 12
Abb. A-11 Dachstuhl kurz nach Einsturz (eigenes Foto) 12
Abb. A-12 Südansicht: (eigenes Foto) 13

Abb. A-13 Detail Traufpunkt und Wandbereich (eigenes Foto) 13
Abb. A-14 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 14
Abb. A-15 Ansicht der Grenzwand nach Sanierung (eigenes Foto) 14
Abb. A-16 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 16
Abb. A-17 Foto von den Resten des Wohnhauses (eigenes Foto) 16
Abb. A-18 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 20
Abb. A-19 Nordgiebel mit Fluchttreppe (eigenes Foto) 20
Abb. A-20 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 24
Abb. A-21 Ansicht Wohnbereich (eigenes Foto) 24
Abb. A-22 Ansicht Bereich Unterkunft für Saisonarbeitskräfte (eigenes Foto) 24
Abb. A-23 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 26
Abb. A-24 Straßenansicht der umgenutzten Stallscheune (eigenes Foto) 26
Abb. A-25 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 29
Abb. A-26 Ostansicht (eigenes Foto) 29
Abb. A-27 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 32
Abb. A-28 Westansicht vor Umnutzung (eigenes Foto) 32
Abb. A-29 Westansicht nach Umnutzung (eigenes Foto) 32
Abb. A-30 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 34
Abb. A-31 Ansicht der Nordostseite (eigenes Foto) 34
Abb. A-32 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 37
Abb. A-33 Straßenansicht (eigenes Foto) 37
Abb. A-34 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 40
Abb. A-35 Südwestansicht (eigenes Foto) 40
Abb. A-36 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 41
Abb. A-37 Ansicht mit angebautem Treppenhaus (eigenes Foto) 41
Abb. A-38 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 42
Abb. A-39 Straßenansicht (eigenes Foto) 42
Abb. A-40 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 43
Abb. A-41 Ostansicht vor Umbau/Umnutzung (eigenes Foto) 43
Abb. A-42 Ostansicht nach Umbau/Umnutzung (eigenes Foto) 43
Abb. A-43 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 47
Abb. A-44 Straßenansicht (eigenes Foto) 47
Abb. A-45 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 50
Abb. A-46 Nordwestansicht der Halle (eigenes Foto) 50
Abb. A-47 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 53
Abb. A-48 Ansicht des zu Wohnzwecken umgebauten Betriebsgebäudes (eigenes Foto) 53
Abb. A-49 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 55
Abb. A-50 Ansicht des Hofbereichs (eigenes Foto) 55
Abb. A-51 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 58
Abb. A-52 Westansicht (eigenes Foto) 58
Abb. A-53 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 60
Abb. A-54 Ansicht Kfz-Lagerfläche (eigenes Foto) 60
Abb. A-55 Lageplan (Quelle: RIPS-Viewer, überarbeitet) 63
Abb. A-56 Ansicht Pferdeboxen und Bewegungshalle (eigenes Foto) 63

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
ALK	Automatisiertes Liegenschaftskataster
ArbSchG	Arbeitsschutzgesetz (KB)
ArbStättV	Arbeitsstättenverordnung (KB)
ASR	Arbeitsstättenrichtlinien
ASR	Technische Regeln für Arbeitsstätten
BauGB	Baugesetzbuch
BauGBÄndG	Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches (KB)
BauGB-DVO	Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (KB)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (KB)
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BauPG	Bauproduktengesetz (KB)
BauR	Baurecht (Zeitschrift)
BauPrüfVO	Bauprüfverordnung (KB)
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz (KB)
BBauG	Bundesbaugesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz (KB)
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz (KB)
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung (KB)
BMA	Bürgermeisteramt
BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMVEL	Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz (KB)
BRA	Baurechtsamt
BRB	Baurechtsbehörde
BRS	Baurechtssammlung (Zeitschrift)
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung
BW	Baden-Württemberg
Diss.	Dissertation
DSchB	Denkmalschutzbehörde
DSchG	Denkmalschutzgesetz (KB)
DV	Detailvorstellung
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau (KB)
EnEV	Energieeinsparverordnung (KB)
ELR	Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
E-Plan	Einfacher Bebauungsplan

FeuVO	Feuerungsverordnung (KB)
fortl.	fortlaufend
GABl.	Gemeinsames Amtsblatt (des Landes BW)
GastVO	Gaststättenverordnung (KB)
GaVO	Garagenverordnung (KB)
GBl.	Gesetzblatt (für Baden-Württemberg)
GG	Grundgesetz (KB)
GIRL	Geruchsimmissions-Richtlinie (KB)
GMBl.	Gemeinsames Ministerialblatt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt (Bayern)
HBauO	Hamburgische Bauordnung
HeimMindBauV	Heimmindestbauverordnung (KB)
HFHHolzR	Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise
ha	Hektar (Flächeneinheit: 10 000 Quadratmeter)
h. M.	herrschende Meinung
HS	Halbsatz
IHK	Industrie- und Handelskammer
IM	Innenministerium
IRB	Informationszentrum Raum und Bau
i. S.	im Sinne
KB	Kurzbezeichnung
KD	Ländliches Kerngebiet
KrW-/AbfG	Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KB)
KTBL	Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V.
KV	Kurzvorstellung
LBauO M-V	Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
LBOAVO	Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (KB)
LBodSchAG	Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (KB)
LBOVVO	Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (KB)
LEP	Landesentwicklungsplan
LNR	Lexis Nexis Recht (Software)
LplG	Landesplanungsgesetz
LV	Landesverfassung (des Landes BW)
LVG	Landesverwaltungsgesetz (des Landes BW)
LVwVfG	Landesverwaltungsverfahrensgesetz (KB)
LVwVG	Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (KB)
LWaldG	Landeswaldgesetz (KB)
MBl.	Ministerialblatt (des Landes NRW)
MBO	Musterbauordnung
MELAP	Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials
MEPL	Maßnahmen und Entwicklungsplan Ländlicher Raum Baden-Württemberg

MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MLR	Ministerium Ländlicher Raum bzw. Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum (BW)
m²	Quadratmeter
NatSchG	Naturschutzgesetz (KB)
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NordÖR	Zeitschrift für öffentliches Recht in Norddeutschland
NRG	Nachbarrechtsgesetz (KB)
Nrn.	Nummern
NRW	Nordrhein-Westfalen
NST-N	Niedersächsischer Städtetag, Nachrichten für kreisfreie und kreisangehörige Städte, Gemeinden und Samtgemeinden (Zeitschrift)
PlanzV	Planzeichenverordnung (KB)
PPP	Public Private Partnership
OEK	Örtliches Entwicklungskonzept
Q-Plan	Qualifizierter Bebauungsplan
OVG	Oberverwaltungsgericht
RdErl.	Runderlass
Rdl	Recht der Landwirtschaft (Zeitschrift)
Rn.	Randnummer
RIPS	Räumliches Informations- und Planungssystem
RNK	Rhein-Neckar-Kreis
ROG	Raumordnungsgesetz
StrG	Straßengesetz (KB)
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (KB)
TA-Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (KB)
TierSchG	Tierschutzgesetz
UDSchB	Untere Denkmalschutzbehörde
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VkVO	Verkaufsstättenverordnung (KB)
V-Plan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VStättVO	Versammlungsstättenverordnung (KB)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwV	Verwaltungsvorschrift
VwV Stellplätze	Verwaltungsvorschrift für Stellplätze (KB)
WA	Allgemeines Wohngebiet
WG	Wassergesetz für Baden-Württemberg
WHG	Wasserhaushaltsgesetz (KB)
WM	Wirtschaftsministerium
§ 35 IV 1 Nr. 1 a) BauGB	Paragraf 35, Absatz vier, Satz1, Nr. 1, Buchstabe a Baugesetzbuch (Beispiel für Rechtsgrundlage)

Vorwort

Aufgewachsen in einem mehrfach umgebauten und erweiterten Kleinbauernhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts in einem mittelbadischen Dorf wurde ich bereits als Kind mit den umfassenden Veränderungen der ländlichen Siedlungen in Deutschland konfrontiert.

Heute, Jahrzehnte später bin ich als Mitarbeiter in einer unteren Baurechtsbehörde im nördlichen Baden-Württemberg bereits seit etlichen Jahren beruflich mit den Veränderungen der gebauten Dorfstrukturen befasst und nehme die bereits weitgehend vollzogene Wandlung vieler ehemals landwirtschaftlich geprägter Dörfer zu Wohndörfern mit hohem Pendleranteil durchaus aus einem anderen Blickwinkel war.

Jetzt gilt es, die Reste der Eigenarten der ländlichen Siedlungen zu erkennen und, falls möglich, zu bewahren. Diese Eigenarten drücken sich, für alle sichtbar, zuvorderst in den alten, „übrig gebliebenen“ Landwirtschaftsgebäuden mit hohem Identifikationspotenzial aus.
Wie ist mit diesen von den Altvorderen übernommenen Zeugen einer vergangenen Epoche umzugehen? Wie mit den neueren, jedoch mittlerweile auch vom Leerstand bedrohten Aussiedlerhöfen?
Stellen diese Anlagen erhaltens- und damit schützenswerte Strukturen dar, deren kompletter Abgang als Verlust empfunden würde?

Die Beantwortung dieser Fragen wird in der vorliegenden Arbeit aus einem „baurechtlichen“ Blick auf die überkommene Baukultur angegangen. Es werden Regelungen gesucht, die das Bemühen für ein „Weiterleben“ der „alten Gemäuer“ durch die Zuführung neuer Nutzungen unterstützen können.
Dabei ist es mir ein Anliegen, die Hemmnisse, die aus der Anwendung allgemeiner, oft aus der Berücksichtigung städtischer Strukturen entstandenen Vorschriften resultieren, zu beschreiben und deren Wirkungen gelegentlich zu hinterfragen.

Die professionelle Beschäftigung mit diesem Thema soll sich in dieser Untersuchung in einem wissenschaftlichen Kontext eingebettet wiederfinden. Die Arbeit sehe ich daher im Einvernehmen mit folgender Aussage Henkels:

„Der moderne Nutzungswandel von Bauernhäusern zu nichtlandwirtschaftlichen Funktionen ist vielfach bearbeitet worden, bietet jedoch nach wie vor ein unerschöpfliches Forschungsfeld.“ HENKEL (2004, S. 241)

Das Bestreben, dieses Forschungsfeld um einen baurechtlichen Baustein zu erweitern, ist Motivation für die Fertigung der vorliegenden Studie. Des Weiteren sollen auch die Fragen, die bei innerhalb des landwirtschaftlichen Spektrums liegenden Gebäudeumnutzungen auftreten, beleuchtet werden.

Ziel ist eine Verdeutlichung der baurechtlichen Einflüsse auf das Umnutzungsgeschehen und das Aufzeigen von Lösungsansätzen zur Beseitigung einschlägiger Hemmnisse.

Vielleicht können meine dargelegten Gedanken und Schlüsse den einen oder anderen an einen Punkt der Sensibilisierung für die Belange der bäuerlichen Bausubstanz heranführen, von dem aus weitere Forschungsanstrengungen in diese Richtung angestoßen werden.

Denn: Unsere Dörfer benötigen eine breit angelegte Unterstützung, damit die in ihnen verborgenen besonderen Potenziale zur vollen Entfaltung gelangen können und ihre historische Dimension nicht ganz verloren geht.

1 Vorbereitung und Annäherung an das Thema

1.1 Vorbemerkungen zum Aufbau der Arbeit

Zur Annäherung an das Thema - die im Rahmen von Leerstand und Umnutzungen landwirtschaftlicher Bausubstanz zu berücksichtigenden baurechtlichen Regelungen - wird zunächst eine kurze, allgemeine Schilderung des Wandels ländlicher Regionen skizziert.

In einer vertiefenden Betrachtung der Situation ländlicher Siedlungen und deren Gebäude in Zeiten weit reichender gesellschaftlicher Umbrüche werden die problematischen Felder angesprochen. Dabei kann an Zitaten aus Arbeiten der letzten beiden Jahrzehnte ein deutliches Bewusstsein für die Defizite der gebauten ländlichen Umwelt abgelesen werden.

Nach einer diesen Teil abschließenden Zusammenfassung mit Aussagen zum Ziel der vorliegenden Untersuchung wird ein Überblick über den Stand der Forschungen mit Ausführungen zu Gebäude- und Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum gegeben, anhand dessen eine weitere Sensibilisierung für die einschlägigen Probleme erreicht und die Notwendigkeit für spezielle Studien auf dem hier zu betrachtenden Gebiet der baurechtlichen Bestimmungen verdeutlicht werden soll.
Eine Schlussbetrachtung der Literaturauswertung mündet in die Formulierung von Arbeitshypothesen mit zugehörigen Forschungsfragestellungen.

Diesen ersten, überwiegend literaturbezogenen Betrachtungen folgen Aussagen zu Methodik und Aufbau der Arbeit und zu Abgrenzungen gegen andere sich mit der Thematik Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz auseinandersetzenden Forschungsvorhaben.
Durch Nennung bestehender Forschungslücken wird das Alleinstellungsmerkmal der Studie verdeutlicht.
Da eine umfangreiche Literatur zum speziellen Bereich der baurechtlichen Vorgaben bei Leerstand und Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz nicht vorliegt, wird die anfänglich gewählte zitatgestützte Struktur der Arbeit verlassen und eine auf Rechtsregelungen und Rechtsauslegungen aufbauende Form gewählt.

Der Hauptteil der Arbeit wird mit einer Beschreibung der relevanten baurechtlichen Begriffe und Vorschriften des Bundes- und des Landesrechts (speziell Baden-Württemberg) eingeleitet und mit einer ersten nutzungsbezogenen Bewertung der Vorgaben fortgesetzt. Die folgende tabellarische Auswertung der in einem ausgegliederten Anhang vorgenommenen Schilderungen konkreter baurechtlicher Verfahren wird mit einer Darstellung des Untersuchungsgebiets, sowie mit Aussagen zu den Verfahrensbeteiligten vorbereitet.
Zur besseren Lesbarkeit der Arbeit werden die ausführlichen Beschreibungen konkreter baurechtlicher Vorgänge in einen separaten Anhang ausgelagert. Dieser Anhang ist aus Dokumentationsgründen und zur Nachvollziehbarkeit der Beweisführung sowie zur Befriedigung eines ggfs. weiteren Erkenntnisbedarfs zwingend erforderlich.
Die eigentliche Fallbeispielvorstellung im Anhang ist als „Qualitativer Forschungsansatz“ konzipiert und umfasst eine Darstellung der Baurechtsfälle als Betrachtung mit hermeneutischer Vorgehensweise und „Teilnehmender Beobachtung“.

Die Auswahl der Fallbeispiele wird während des Forschungsprozesses als „Theoretisches Sampling“ mit anfangs offener, flexibler Strukturfestlegung vorgenommen.
Eine ausführliche Evaluierung der baurechtlichen Vorgänge wird im Rahmen dieser Arbeit nicht vorgenommen; sowohl der hierfür erforderliche Aufwand als auch das Fehlen geeigneter theoretischer Grundlagen begründen diese Entscheidung.

Im abschließenden Teil wird aus der Analyse der Fallbeispiele ein Bedarf für Gesetzes- und Verfahrensänderungen sowie für Qualifizierungsbestrebungen abgeleitet. Hier werden Vor-

schläge für entsprechende Modifikationen von Gesetzestexten unterbreitet sowie Aussagen zu Sensibilisierungs- und Qualifizierungshandlungen getroffen.

Die Aussagen beinhalten sowohl Elemente einer grundlegenden Revision als auch kleinteiliger Novellierungspotenziale und sind als Empfehlungen im Sinne einer Politikberatung zu betrachten.

1.2 Annäherung an das Thema

„Der Wandel der Dörfer ist total, weil er sämtliche materiell fassbaren Elemente umgreift: den Ortsgrundriß, die Hausformen, die Baumaterialien, die Stilelemente an den Häusern, die Straßen, die Gärten, die Zäune, ja selbst die einzelnen Pflanzen in den Gärten. Das ist eine Totalität, wie es sie in der Siedlungsgeschichte niemals gegeben hat." (QUASTEN&GÜTH 1984, S. 6)

Dieses Zitat aus der „Saarländischen Bauernhausfibel" ist bereits über zwei Jahrzehnte alt und drückt die Situation der durch weitreichenden Strukturwandel, insbesondere dem landwirtschaftlichen Strukturwandel sich verändernden ländlichen Siedlungsräume auch heute noch mit einer beeindruckenden Prägnanz aus. Nach nunmehr über fünf Jahrzehnte andauernden Umgestaltungen in den städtebaulichen Strukturen der Landgemeinden ist vielfach ein Status erreicht, der der angesprochenen Totalität sehr nahe kommt. Kaum ein Dorf kann heute noch als hauptsächlich von der Landwirtschaft geprägt betrachtet werden. Die Konversion landwirtschaftlicher Gebäude, hervorgerufen durch den oft beschriebenen Wandel in der Landwirtschaft, ist bereits weit fortgeschritten, die Landwirtschaft aus vielen Dörfern schon komplett verdrängt oder auf ein Nischendasein reduziert.

„Das Bild des Dorfes hat sich in den letzten Jahren spürbar gewandelt. Das homogene, gleichsam in sich ruhende Dorf, das sich nach innen und außen als Einheit betrachtet, existiert nicht mehr. Die Strukturen in unseren ländlichen Siedlungen haben sich verändert. Zu dieser Änderung haben viele Faktoren beigetragen, die sich gegenseitig beeinflusst und überschnitten, verstärkt und abgeschwächt haben." (DIRNBERGER, 2005 S. 43)

In dieser Situation ist zu fragen, welche weitere Entwicklung die Dörfer in der Zukunft nehmen sollen: Abkehr von der Identität einer ländlichen Siedlung und Hinwendung zu einem urban geprägten, Eigenständigkeit verleugnenden „Neudorf", das sich in seinen städtebaulichen Strukturen konsequent von seinen überkommenen Besonderheiten abwendet oder doch die Bewahrung oder auch Neuschaffung eines eigenen, besonderen Charakters?

LANGE (1986, S. 21) nennt

„bauliche Formen, Traditionen und die Überschaubarkeit und soziale Kontrolle einer kleinen Gemeinschaft" als Überbleibsel *„der Dörfer im alten Sinne, wo die landwirtschaftlichen Betriebe (Höfe) die Wirtschafts- und Sozialstruktur prägten."*

Er führt an, dass

„Dörfer… keine funktionalen landwirtschaftlichen Einheiten mehr [sind]*, sondern Siedlungen, in denen teilweise noch Landwirtschaft betrieben wird, in denen aber städtische Verhaltensweisen Einzug gehalten haben."*

Diese Übernahme städtischer Verhaltensweisen hat sich - bei Alteingesessenen und bei Neubürgern in unterschiedlichem Maße - in allen gesellschaftlichen Bereichen niedergeschlagen. Dabei wird zunehmend festgestellt, dass mit der Aufgabe traditioneller ländlicher Eigenarten auch ein Verlustgefühl für alte Werte einhergehen kann.

Auf der Suche nach verschütteten Traditionen und bei der Wiederentdeckung althergebrachter Dorfeigenarten wird zunehmend auch auf die überkommene Bausubstanz geachtet. Das Problem leer stehender, vernachlässigter oder noch leer fallender (ehemals) landwirtschaftlicher Gebäude ist in den Blickpunkt von an der Dorfentwicklung interessierten Kreisen geraten:

„Durch den Verlust landwirtschaftlicher Haupt- und Nebengebäude droht die Einbuße kultureller Identität ganzer Landstriche. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob es sich bei den gefährdeten Objekten ausschließlich um wertvolle Einzelgebäude handelt. Auch die kulturhistorisch ‚unbedeutenden' Anwesen prägen das Ortsbild." (BOMBECK 1997, S. 15)

Aus vielfältigen Gründen, die noch aufzuführen sein werden, ist ein großes Interesse an der Erhaltung der vorhandenen alten Bausubstanz entstanden, deren Durchsetzung jedoch etliche vielschichtige Fragen aufwirft. Neben technischen, ökonomischen, fiskalischen oder auch ökologischen Themen drängen sich dabei zunehmend rechtliche, insbesondere baurechtliche Vorgaben auf, denn *„die sich ... in der Region ergebende Angebotssituation* [an umnutzungsfähiger landwirtschaftlicher Bausubstanz, J.S.] *wird durch das geltende Bau- und Planungsrecht 'gefiltert'"*. (GRABSKI-KIERON&ARENS 2004, S. 37)

Bevor auf die Aussagen einschlägiger Arbeiten zum ländlichen Strukturwandel in Bezug auf baurechtliche Fragestellungen eingegangen wird, soll im Folgenden zuerst die grundsätzliche Problematik dargelegt werden, um einen Überblick über die durch das Baurecht beeinflusste Materie zu erhalten.

2 Problemstellung

2.1 Leerstand und Flächenverbrauch

Der Wandel der landwirtschaftlichen Betriebssituationen seit Ende der 1950er Jahre ist vielfach beschrieben worden und in seinen Auswirkungen noch nicht abschließend zu überblicken. Durch das große „Höfesterben“ hat sich die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe kontinuierlich reduziert, was sich zunächst durch die Anrechnung der von Haupterwerb auf Nebenerwerb abgestuften Einheiten zahlenmäßig nur wenig zu Buche geschlagen hat und deshalb kaum bemerkt worden ist. Wegen der zwischenzeitlich eingetretenen verstärkten Aufgabe nebenerwerblicher Landwirtschaften ist das tatsächliche Ausmaß nun jedoch nicht mehr zu übersehen, wobei durch die gleich gebliebene bzw. sogar geringfügig vergrößerte landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfläche für einen Außen stehenden Betrachter der Eindruck einer unveränderten Situation entstehen kann, was indes nicht der Realität entspricht. Vielmehr hat sich die Anzahl der noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe vielerorts so stark verringert, dass von der Landwirtschaft als Ausnahmeerscheinung im Ortsbild gesprochen werden muss. Zurück bleiben oft leer stehende, in ihrer Standsicherheit durch vernachlässigte Bauunterhaltung bedrohte ehemalige landwirtschaftliche Gebäude.
Dass die Landwirtschaft bisweilen als Fremdköper im Dorf empfunden wird, verwundert daher nicht und sollte dennoch Anlass zum Nachdenken geben.

Parallel, aber unabhängig von dem Bedeutungsrückgang der Landwirtschaft und damit der Aufgabe zugehöriger Bausubstanz, entwickelte sich durch die Ausweisung großer Neubaugebiete ein „Ausufern“ der Dorfgrenzen, das mit einem großen Flächenverbrauch und weit reichenden sozialen Verschiebungen einherging:
„Die neuen Wohnsiedlungen haben im heutigen Dorf nicht nur ein physiognomisches Gewicht; auch in der Sozialstruktur und Gunst der Dorfbewohner haben die Neubaugebiete eine beachtliche, nicht selten sogar dominierende Position erreichen können, so dass hier ein ständiges Wachstum mit z. T. prächtigen Bauten stattfand, während die alten Dorfkerne von Entleerungs- und Verödungstendenzen gekennzeichnet sind.“ (HENKEL 2004, S. 263/264)

Auch LIENAU (1995, S. 219) sieht ein großes Problem in den alten Dorfkernen mit Baulücken und vernachlässigter Bausubstanz sowie der überalterten, sozial schwachen Bevölkerung in einem schlechten Wohnumfeld, während ein Ausbreiten der Siedlungen in den Außenbereich mit einhergehendem Landschaftsverbrauch und Zersiedelungseffekten in den 1960er bis 1990er Jahren zu verzeichnen war.
Diese Entwicklung hält bis heute an, wenngleich auf diversen Ebenen versucht wird, dem Landschaftsverbrauch entgegenzuwirken. Leerstände und Brachflächen in den Ortskernen verstärken dabei die Einsicht in die Notwendigkeit eines Umdenkens bei der Entwicklung von Baugebieten hin zu einer stärkeren Aktivierung der leerstehenden oder unterwertig genutzten, meist landwirtschaftlichen Bausubstanz:
„Auf eine weitere Ausweisung von Neubaugebieten kann verzichtet werden, wenn die vorhandenen Potenziale genutzt werden.“ (MLR BADEN-WÜRTTEMBERG: Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials – MELAP- „übertragbare Ergebnisse“ 2005, S. 15)

Im „Statusbericht der wissenschaftlichen Begleitung“ des vorgenannten Forschungsvorhabens MELAP wird ein Gegensteuern gegen zunehmenden Gebäudeleerstand und gleichzeitiger Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich gefordert. (ebenda, Statusbericht der wissenschaftlichen Begleitung 2005, S. 3).

Als Grund für die Notwendigkeit der Eindämmung des Flächenverbrauchs werden neben den üblicherweise genannten Argumenten Ressourcenschonung und Erhalt landwirtschaftlicher Flächen auch Kostenfaktoren genannt:
„Die von den Gemeinden zu unterhaltenden Straßen- und Leitungsnetze können nicht unbegrenzt erweitert werden, sonst ist bei immer weniger Anliegern in Zukunft mit erheblichen Unterhaltskosten für die Gemeinden zu rechnen. Schon heute ergeben sich bei Straßen- und Kanalsanierungen in manchen Ortskernen die doppelten Kosten je Anlieger gegenüber gleichen Leistungen in Neubaugebieten, weil die Einwohnerdichte in den Ortskernen sehr viel geringer ist.“ (ebenda)

Diese Infrastrukturkosten würden nach SIEDENTOP (2003, S. 151) überwiegend nicht den Anliegern, sondern der Allgemeinheit aufgebürdet und würden daher eine Belastung für die ganze Gesellschaft bedeuten. Sowohl die privaten Hauhalte als auch die Unternehmen – die periphere Standorte durchaus nachfragen - würden nur einen begrenzten Teil des Aufwandes für die Infrastrukturleistungen übernehmen. Das gleiche träfe auch auf die das Bauland ausweisenden Gemeinden zu, *„die mit ihrer Politik zu der dispersen Siedlungsentwicklung beitragen“* würden.

Aus dieser Verlagerung der Kosten auf alle könnte nun die Forderung abgeleitet werden, der Baulandausweisung durch die ländlichen Gemeinden durch gesetzliche Regelungen begegnen zu müssen.[1] Dies wäre jedoch ein weiterer Schritt in die Unselbstständigkeit ländlicher Regionen und in eine „Stadtabhängigkeit“ der Dörfer. HENKEL (2004, S. 316) sieht die Dörfer bereits heute in einen Prozess der fortschreitenden Unselbstständigkeit eingebunden und stellt eine zunehmende Fremdbestimmung des früher autarken und durch die Selbstverantwortung und das Selbstbewusstsein seiner Bürger geprägten ländlichen Raumes fest.

Dieser Fremdbestimmung zu begegnen, sollte das Ziel aller sich für den ländlichen Raum einsetzenden gesellschaftlichen Kräfte sein. Dabei kommt der Stärkung der endogenen Kräfte der Dörfer und ländlichen Kleinstädte eine zentrale Bedeutung zu.
HENKEL (ebenda, S. 317) sieht die Dorferneuerungsprogramme in der Pflicht, die Außensteuerung des ländlichen Raums zurückzudrängen und eine Belebung des eigenverantwortlichen Handelns dessen Bürger und Politiker zu unterstützen. Er betrachtet die professionellen Dorfexperten als städtisch und technokratisch geprägt und stellt ihre Zuständigkeit in Frage.

Ein wichtiger Faktor in dem Bestreben nach mehr Eigenverantwortung und größeren Handlungsspielräumen der im ländlichen Raum tätigen Akteure stellt die Infrastruktur schonende und damit Kosten sparende „freiwillige“ Aktivierung des innerörtlichen Potenzials bei gleichzeitiger Reduzierung des Flächenverbrauchs an den Ortsrändern dar. Nur so kann der zunehmenden Belastung der Kommunen durch Unterhaltungskosten wirksam begegnet werden.

Auch LEIBING et al. (2006, S. 19) erklären die lebendige und attraktive Erhaltung der Ortskerne im ländlichen Raum sowie das Bestreben, für ungenutzte Gebäude *„kreative Lösungen“* zu deren Wiedernutzung zu finden, statt weitere Zersiedelung voranzutreiben, als Bestandteile einer zukunftsgerichteten Politik für die ruralen Regionen.
Konkret mahnen sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine kritische Überprüfung des „*tatsächliche* [n] *Bedarfs an neuen Flächenausweisungen unter Berücksichtigung vorhandener innerörtlicher Potenziale“* durch die Rechtsaufsichtbehörden an (ebenda, S. 63).

[1] Vgl. Ziff. 2.4, in der Aussagen zu dem „Netto-Null-Flächenverbrauchsziel“ als übergeordnetes Landesplanungsziel in Baden-Württemberg angeführt werden. Tatsächlich gibt es in Baden-Württemberg Überlegungen, die Genehmigungszuständigkeit von Flächennutzungsplänen nicht mehr zwischen den Regierungspräsidien und den Landratsämtern aufzuteilen, sondern zur besseren Koordinierung und Beurteilung der Flächenausweisungen alleine die Regierungspräsidien damit zu betrauen.

Dieser Forderung ist insoweit zuzustimmen, als die Gemeinden ihrer Verantwortung für den Ressourcenverbrauch im Sinne einer zurückhaltenden Flächenausweisung im eigenen Interesse nachkommen müssen, denn nur so kann die von HENKEL (2004, S. 312) beschriebene Entwicklung, wonach
„im Kern eine leere Hülle [zurückzubleiben droht], *die teilweise und vorübergehend noch mit älteren und sozial schwächeren Bewohnern gefüllt ist“* aufgehalten werden.

2.2 Dorfbildveränderung

“Alte Dörfer verzetteln sich nicht. Sie halten zusammen, wie eine Herde sich beim Wetter drängt, die Köpfe nach innen. Von draußen sieht man nur Obstbaumwiesen, Holunderbüsche, Wetterbäume, lange Dächer. Und die geschlossenen Seiten von Schuppen und Scheunen, mit Brettern verschlagen.“ (WIELAND 1978, S. 8)

Die von WIELAND beschriebene Geschlossenheit der Dörfer ist zu Beginn des 21. Jahrhunderts nur noch bei wenigen, vor allem kleinen Siedlungen und Weilern vorzufinden. Bei größeren Landgemeinden mit regen Neubautätigkeiten in den letzten Jahrzehnten kann das überkommene „Dorfgesicht“ bereits als aufgelöst betrachtet werden. Allenfalls an einigen, nicht von Neubaugebieten geprägten Ortsrändern ist die alte Dorfphysiognomie noch ablesbar. Diese Entwicklung mag bedauert werden - was sich in einigen, etwas hilflos erscheinenden Gestaltungsauflagen zur Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich in aktuellen Bebauungsplänen ausdrückt - , rückgängig gemacht werden kann sie nicht.[1]

Umso wichtiger ist es, Reste schwindender ländlicher Bauformen und dorftypischer Straßenbilder zu erhalten und zu stärken. Denn noch kann die von KÜSGEN und NEDDERMANN (1991, S. 17) beschriebene Situation der Prägung der Dorfkerne durch den Altbaubestand bei gleichzeitiger Konzentration moderner Bauformen in Neubaugebieten mit Abstrichen bestätigt werden.

Diese besondere Prägung beschreibt Simons (1988, S. 46) in der Vorstellung eines in den 1980er Jahren in seiner städtebaulichen Wirkung noch intakten Straßendorfes wie folgt:
„Die Struktur des alten Dorfgefüges stellt sich durch seinen textürlichen Aufbau so eindrücklich vor, dass der Begriff von Einheit in Ordnung, Funktion und Gestalt kaum besser erlebt und gesehen werden kann.“
Den charakteristischen Eindruck, den die historischen Ortsbilder auf uns ausüben, gilt es – wenn irgend möglich – zu erhalten.
Es sollte daher allen technisch erhaltungsfähigen landwirtschaftlichen Altgebäuden –Wohnhäuser, Stall- oder Scheunengebäude und sonstige Nebengebäude - die ihnen gebührende Bedeutung zukommen, denn
„Die Aktivierung von Umnutzungspotenziale in der ländlichen Entwicklung bedeutet dabei nicht nur alte landwirtschaftliche Bausubstanz als ‘gebaute Ressource’ wirtschaftlich wieder in Wert zu setzen, sondern auch sie als Eigenartsträger regionaler Kulturlandschaften wahrzunehmen und zu nutzen.“ (GRABSKI-KIERON et. al. 2005, S.437)

Die zu Beginn des 21. Jahrhunderts vorzufindenden Dorfbilder haben sich aus einem mehrere Jahrzehnte dauernden Wandlungsprozess, beginnend mit Ende der 1950er Jahre, gebildet. Im Folgenden wird diese Entwicklung beispielhaft für Baden-Württemberg skizziert, wobei die angeführten Vorgänge in den anderen „alten“ Bundesländern weitgehend ähnlich aufgetreten

[1] In Bebauungsplänen, die Randbereiche der Siedlungen betreffen und somit den Ortsrand nach Außen verschieben, finden sich mitunter Auflagen zu Abpflanzungsstreifen und anderen gesonderten Aussagen, die den neuen Innenbereich vom verbleibenden Außenbereich abgrenzen sollen. Durch diese Festsetzungen soll dem „Ausfransen“ der Ortsränder begegnet und ein geschlossenes Erscheinungsbild erreicht werden.

sind; für die Regionen der ehemaligen DDR ist dagegen eine hiervon abweichende Situation vorzufinden.[1]

OERTEL (1986, S. 7ff) nennt für Baden-Württemberg für den Zeitraum 1960 bis 1985 drei Phasen der Dorfplanung und Dorfgestaltung:

Die erste Phase ordnet er in den Zeitraum von 1960 bis 1967 ein. Diese sei geprägt durch die Übertragung stadtplanerischer Praktiken auf das Dorf („phantasieloser Vulgär-Funktionalismus"). Folge waren die Herstellung neuer Straßenzüge, der großflächige Abbruch sanierungsbedürftiger und leerstehender Bausubstanz, die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe in den Außenbereich sowie die Ausweisung großzügiger Neubaugebiete am Ortsrand, gepaart mit Ortsbild verändernden Maßnahmen wie Gewässerverdolungen und Bewuchsbeseitigungen. Begleitet sei diese Entwicklung gewesen von einer Vernachlässigung des Themas Dorfplanung in Lehre und Forschung und in der Folge fehlender eigenständiger Leitbilder für die Dörfer.

Die zweite Phase bis 1975 war nach OERTEL bestimmt durch die Kritik an den Fehlentwicklungen der vorangegangenen Jahre und aus den daraus gezogenen Konsequenzen für die Dorfgestaltung. Durch Wettbewerbe wie „Unser Dorf soll schöner werden" sollte versucht werden, die eingeleiteten Missstände zu beheben oder zu kaschieren. Kritisch sieht OERTEL die damals eingesetzten Mittel, die *„eilig und oberflächlich"* aus dem Fundus der Stadtgestaltung übernommen worden seien.
Dennoch sieht er diese Bestrebungen positiv, da hierdurch die alten Ortskerne *„als Planungsgegenstand ins öffentliche Bewusstsein gerückt"* seien und die gewachsenen Strukturen *„eine zunehmende Wertschätzung"* erfahren hätten.

Obwohl eigenständige dörfliche (Planungs-) Leitbilder weiterhin fehlten, seien dennoch in dieser Phase erste wissenschaftliche Grundlagen zur Lösung der Planungsprobleme kleiner Gemeinden erarbeitet worden. In diesen Zeitraum legt OERTEL auch die wachsende Erkenntnis über die „Grenzen des Wachstums" und eine Wiederentdeckung der lokalen Eigenarten von Orten und Landschaften.

Der Beginn der dritten Phase zwischen 1975 und 1985 fällt nach OERTEL zusammen mit dem Abschluss der Gemeindereform, die einem Großteil der ländlichen Gemeinden ihre politische Eigenständigkeit raubte.[2] In dieser Phase sei versucht worden, durch die Installation eines Programms für Stadt- und Dorfentwicklung mit umfassenderen Konzepten gezielte Fördermitteleinsätze zur Verbesserung der Situation der ländlichen Bevölkerung zu erwirken.
Mit diesen Instrumenten sollte die Eigenart der Gemeinden erhalten, der Landschaftsverbrauch eingedämmt und private Investitionen in die Erneuerungsgebiete der Dörfer gelenkt werden. Ferner sei eine familienpolitische Einflussnahme im Sinne einer Wohnumfeldverbesserung sowie vermögensbildender Effekte für kinderreiche Familien angestrebt gewesen. Nicht zuletzt sollte eine stabilisierende Wirkung für die Bauwirtschaft erreicht werden. Neben den Zielvorstellungen zu Lösungen von Problemen der Verkehrsführung und Immissionskonflikten durch neue Konzepte einer schonenden Dorfgestaltung, seien Fragen der Trennung von Wohn- und Wirtschaftsbereichen im Mittelpunkt gestanden.

[1] JOHAENTGES (1996, S. 51f) sieht Differenzen zwischen Dörfern der alten Bundesrepublik und denen der damaligen DDR vor allem in der Bevölkerungsentwicklung, die er *„im Wesentlichen auf den grundsätzlich unterschiedlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und politischen Zielsetzungen"* zurückführt. Bezogen auf das Thema der vorliegenden Arbeit ist hingegen vor allem die unterschiedliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bausubstanz seit der Teilung Deutschlands zu nennen. Während in den Dörfern der „alten" Bundesrepublik familienbetrieblich strukturierte Betriebe mit kleinen bis mittelgroßen Bewirtschaftungsflächen und entsprechender Bausubstanz vorhanden waren (und sind), wurden die ländlichen Räume der DDR von den großen Bewirtschaftungs- und „Hof" -Flächen der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften geprägt.
[2] Im Zuge der Gemeindereform verloren 8500 Dörfer und Weiler mit 50 bis 2800 Einwohner in Baden-Württemberg ihre Selbstständigkeit (vgl. OERTEL, S. 9).

In diese Zeit fiele auch eine verstärkte Hinwendung zu Fragen der Neunutzung funktionslos gewordener Bausubstanz, der Modernisierung landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude und einer *„Belebung der Ortskerne als baulich-sozialer Mittelpunkt des Dorfes."*

Ob die von OERTEL angerissenen Zielvorstellungen ohne Einschränkungen auch heute noch, nach nunmehr weiteren zwei Jahrzehnten, aktuell sind, wird in dieser Arbeit unter einer baurechtlichen Sichtweise betrachtet. OERTEL jedenfalls hält fest, dass die hohen Ansprüche der durch die begangenen Fehler der Vorjahre „geläuterten" Planer und politischen Entscheidungsträger bisher nur bedingt umgesetzt wurden. Er erkennt große Schwierigkeiten in der Umsetzung der allgemein und unverbindlich formulierten Aussagen des aufgestellten Ziel- und Maßnahmenkataloges.

Diese Feststellung ist bezeichnend für die komplexen Zusammenhänge und gegenseitigen Abhängigkeiten, mit denen sich alle, die sich mit den - sich teilweise noch beschleunigenden - Strukturveränderungen in den ländlichen Räumen befassen, auseinander zu setzen haben.

2.3 Landschaftsbildveränderung

Neben der Beeinflussung der Dorfgestalt hatten die beschriebenen strukturellen Veränderungen auch Einfluss auf die Landschaftsbilder. Durch den stetigen Rückgang der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und die Übernahme der bewirtschafteten Flächen der „aufgebenden" Landwirte durch die neuen „Großbauern" sowie durch sich wandelnde Markt- und Förderstrukturen entstanden größere zusammenhängende Felder mit monokultureller Prägung. Zusätzlich zu diesen, durch Anpassungsvorgänge der agrarischen Betriebsweisen hervorgerufenen Veränderungen kamen Eingriffe durch landwirtschaftliche Aussiedlungen hinzu, deren Wirkungen beachtlich waren. Dabei waren diese Auswirkungen umso augenscheinlicher, je weniger landwirtschaftliche Anwesen regionaltypisch traditionell in freier Flur vorzufinden waren.

Durch die Verabschiedung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 wurde für diese neuen Aussiedlerhöfe die bundesweite Rechtsgrundlage geschaffen.
Zum einen wurde durch das Gesetz das Bauen im sog. Außenbereich („außerhalb des Ortes" vgl. Ziff. 5.2.1.5) stark reglementiert und zur Ausnahme erklärt, zum anderen wurde das in den 1950er Jahren einsetzende Bestreben, landwirtschaftliche Betriebe von den Innerortslagen in den Außenbereich zu versetzen, durch eine „Privilegierung" der Landwirtschaftsnutzung im Baugesetzbuch erst unterstützt und legalisiert.
In Regionen mit traditionell vorhandenen Einzelhöfen oder Streugehöften außerhalb der Siedlungen, wie den Streusiedlungsgebieten im Allgäu, im südlichen Schwarzwald oder in Nordwestdeutschland, entfalteten die genannten Aussiedlungen wegen der Vorprägung durch die vorhandenen Altbauten eine geringere Wirkung als in Regionen mit überwiegend kleineren bis mittelgroßen Höfen in den Ortskernen.
In den letztgenannten Gebieten entstanden mit den Aussiedlerhöfen, in Alleinlage oder in Gruppen angeordnet erstmals größere bauliche Anlagen ansonsten freigehaltener Außenbereichsflächen. Durch diese weithin sichtbaren landwirtschaftlichen Objekte, die nicht der überlieferten Siedlungsstruktur entsprachen, wurde eine starke Landschaftsbildveränderung hervorgerufen. Bestanden in den Traditionsgebieten mit altem Höfebestand und alter Bautradition Anpassungszwänge an herkömmliche Gestaltungsgrundlagen, wurden in den neu mit Aussiedlerhöfen belegten Regionen bisweilen Formen des Industriebaues kritiklos übernommen. Die Aussiedlung sollte durch moderne, rationelle Produktionsweisen dienlichen Bauformen zum einen höhere Erträge erbringen, zum anderen ein erleichtertes Wirtschaften ermöglichen. Dass diese neuen Formen landwirtschaftlicher Gebäude zuweilen unbefriedigende gestalterische Ergebnisse zeitigten kann heute vielfach abgelesen werden. Grundsätzlich ist eine Konzentration architektonischer Ansprüche auf die Wohngebäude in Verbindung mit ei-

ner Vernachlässigung solcher Kriterien bei den von den Wohnhäusern abgerückten großen Stall- Lager- und Maschinengebäuden festzustellen.

FREUND (1991, S. 13) drückt dies so aus:
„Vergrößerung und Spezialisierung der verbleibenden Betriebe haben auch bauliche Folgen. Es entsteht Platzbedarf für voluminöse produktionstechnische Einheiten wie Ställe, Silos und Maschinenhallen sowie für innerbetriebliche Verkehrsfläche. Wo auch immer neue Anlagen entstehen, strahlen sie alles andere als Anmutsqualität aus."

Durch die weiter anhaltenden Strukturveränderungen in der Landwirtschaft werden zunehmend bereits auch die „neuen" Aussiedlerhöfe aufgegeben, was zu verstärkten Problemen bezüglich deren weiterer Verwendung führt. Dabei kann die Aufnahme neuer Nutzungen mit einhergehender Sanierung der ungenutzten Gebäude auch als Chance gesehen werden, die von FREUND (ebenda, S. 15) kritisierten *„billigen Ausbesserungen"* und den *„fortschreitenden Verfall"* der mit einfachen Materialien ausgeführten Wirtschaftsgebäude im Sinne eines verträglicheren Eingriffs in das Landschaftsbild zu reduzieren.

2.4 Politische Absichtserklärungen

Neben der Bedeutung des endogenen Potenzials ländlicher Räume ist die Einflussnahme der überregionalen Politik, die sich in Bundes- und Ländergesetzen niederschlägt - die wiederum von europarechtlichen Vorgaben tangiert werden - zu nennen.
Der politischen Willensbildung als Grundlage der Gesetzgebung, einhergehend mit entsprechenden Äußerungen und Absichtserklärungen der politischen Entscheidungsträger, kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Da in dieser Arbeit durch Formulierungen von Gesetzesänderungen zur baurechtlichen Erleichterung der Umnutzungsbestrebungen an den Gesetzgeber appelliert wird, sollen im Folgenden einige einschlägige Absichtserklärungen zu diesem Thema aufgezeigt werden. Hierbei kann festgestellt werden, dass die Gestaltung des ländlichen Raumes politisch durchaus – wenn auch zuweilen unverbindlich - thematisiert wird: der Wille zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs und einer Stärkung der Innenbereiche wird dabei vielfach artikuliert!

Bundesweite Bedeutungen haben Aussagen von gesamtdeutschen Institutionen wie Bundestag und Bundesregierung oder auch von politischen Parteien zum Umnutzungsthema im Rahmen von allgemein gehaltenen Äußerungen zum ländlichen Raum.

So wird im Bericht der Bundesregierung „Politik für ländliche Räume" (BT-Drucksache 14/4855, 06.12.2000, S.8) unter dem Stichwort „Multifunktionalität der Land- und Forstwirtschaft" als vorrangige Aufgabe der Agrarpolitik die Stärkung der multifunktionalen Rolle der Landwirtschaft erklärt. Durch eine Diversifizierung der Leistungen solle eine nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raumes unterstützt werden. In diesem Zusammenhang wird der Bereitstellung vorhandener nicht mehr genutzter Gebäude zunehmende Bedeutung zugeschrieben.

Die Nachfolgeregierung nimmt diesen Gedanken auf, in dem sie im Koalitionsvertrag unter dem Stichwort „Stadtentwicklung" (bzw. „Dorfentwicklung", J.S.) eine Unterstützung der Gemeinden des ländlichen Raums für den Erhalt historischer Bausubstanz vereinbart (Koalitionsvertrag CDU, CSU, SPD v. 11.11.2005, S. 50). In diesem Vertrag ist bereits die Baugesetzbuchnovelle von 2006 angedeutet, in dem eine Anpassung des Bau- und Planungsrechts im Sinne einer Vereinfachung der Innenentwicklung der Gemeinden eingeführt wird (ebenda, S. 51).
Dass die Notwendigkeit der Förderung von Umbau- bzw. Umnutzungsbestrebungen von der Bundespolitik erkannt wurde, lässt sich an folgendem Zitat festmachen:

„Umbau ist das Schlüsselwort und das zentrale Handlungsfeld, um die im Baugesetzbuch und in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie normativ festgeschriebene Strategie der Innenentwicklung zu unterstützen, d.h. die jährliche Siedlungsflächenzunahme drastisch zu reduzieren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern.“
(BMVBS; BBR 2006, S. 14)

Auch auf das Bundesland Baden-Württemberg bezogene Äußerungen zum Umnutzungsthema stehen zumeist im Zusammenhang mit dem Ziel einer durchgreifenden Reduzierung des Flächenverbrauchs:
„Ökologische Stadt- und Gemeindeentwicklung ist neben einer zukunftsfähigen ökonomischen und sozialgerechten Fortentwicklung unseres Gemeinwesens ein wesentlicher Baustein der Städtebaupolitik der Landesregierung. Die anhaltende Inanspruchnahme von Landschaft für Siedlungszwecke muss auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Von einer tatsächlich nachhaltigen Entwicklung kann erst dann gesprochen werden, wenn sich der künftige Bauflächenbedarf aus bisher ungenutzten, untergenutzten oder brachgefallenen Grundstücken im Ortsinnern speist.“ (DÖRING, MÜLLER & STÄCHELE 2001, S.5)

Diese Aussage von drei Landesministern im Vorwort zum Bericht über das baden-württembergische Modellvorhaben „Ökologische Stadt- und Gemeindeentwicklung“ drückt eine eindeutige Präferenz für das Bauen und Umnutzen innerhalb der bestehenden Bebauungsgrenzen gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand aus. Für den ländlichen Raum wird diese noch verstärkt durch die Pressemitteilung (192/2006, S. 1) des Ministeriums für Ernährung und ländliche Räume Baden-Württemberg:
„Wenn wir den Flächenverbrauch nachhaltig reduzieren wollen, müssen wir dort ansetzen, wo er entsteht. Und dies ist besonders in den ländlich strukturierten Regionen der Fall. ... Wir brauchen einen Bewusstseinswandel bei Kommunalpolitikern und Planern, aber auch bei Bürgerinnen und Bürgern im ländlichen Raum mit dem Ziel, verantwortungsbewusster mit Grund und Boden umzugehen.“

Diese Beispiele zeigen deutlich, dass das „politische Feld“ für eine Stärkung der Dorfkerne schon „beackert“ ist und Erleichterungswünsche im baurechtlichen Bereich somit durchsetzbar erscheinen.
Die baden-württembergische Umweltministerin GÖNNER (2006, S. 1) fordert in Verbindung mit dem Förderprogramm im Rahmen des MELAP-Projektes[1] gar einen Paradigmenwechsel in der kommunalen Siedlungspolitik. Sie erklärt, dass die Verwirklichung der Dorfentwicklung innerhalb des vorhandenen Bestandes zur Regel werden müsse.

Auch Ministerpräsident OETTINGER machte sich das Thema zu eigen, in dem er in seiner Regierungserklärung vom 27. April 2005 eine deutliche Reduzierung des Flächenbedarfs als Landesziel verkündete, dessen Bedeutung er in einer weiteren Regierungserklärung am 21. Juni 2006 noch mit dem Ziel eines „Netto-Null“[2] Flächenverbrauches bestätigte und verstärkte.

Etliche weitere politische Aussagen mit gleichem Tenor ließen sich diesem Auszug anfügen.

Eine erste Aufweichung dieser stringenten Vorgaben lässt sich indes im Entwurf zur Novellierung des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg bereits erkennen, da hierin das Ziel, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlung und Verkehr zurückzuführen, unter einen wirtschaftspolitischen Vorbehalt gestellt wird. Durch diesen Vorbehalt der „Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung“ wird das Ziel der Flächenverbrauchs-

[1] MELAP: Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (vgl. Ziff. 3.1.1).
[2] Der Begriff „Netto-Null“ wurde im Kontext einer angestrebten „Flächenkreislaufwirtschaft“ zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geprägt: Es soll nur so viel Fläche versiegelt werden, wie entsiegelt wird oder es wird ein ausgeglichener Bodenqualitätsindex unter Berücksichtigung ökologischer Maßstäbe angestrebt.

reduzierung auf das Niveau eines Appells reduziert, dessen Nichtbefolgung keine Konsequenzen erwarten lässt.
Auch der Gemeindetag Baden-Württemberg stellt sich skeptisch gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen des Landes, den Flächenverbrauch drastisch zurückzuführen:
„Wir wollen uns nicht die Planungshoheit kaputtmachen lassen, sagt Harald Burkhard, Sprecher des Gemeindetags“ [zu der Absicht, den Landschaftsverbrauch auf „netto null“ zu reduzieren] (KNÜTTGEN, 2006).
Die Feststellung, dass die Abschwächung der politischen Flächensparziele im Gesetzgebungsverfahren auch von den auf die Erhaltung der gemeindlichen Planungshoheit achtenden Gemeindevertretungen betrieben wird, macht deutlich, dass kommunalpolitische Unterstützung für die Belange der Umnutzungen nicht uneingeschränkt erwartet werden kann.[1]

Politischen Beistand für die Umnutzungsbelange ist dagegen von den europäischen Instanzen zu erwarten, die sich die Förderung der ländlichen Räume auf ihre Fahnen geschrieben haben. Als Beispiel seien genannt die in der europäischen Verordnung „Über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums …“ in Artikel 33 festgeschriebene Unterstützung und Förderung der Dorferneuerung, des Schutzes des ländlichen Kulturerbes sowie der Diversifizierung im landwirtschaftlichen Bereich zur Schaffung zusätzlicher Beschäftigungsmöglichkeiten und zur Erschließung alternativer Einkommensquellen (EUROPÄISCHE GEMEINSCHAFT, 1999, S. 160/93).

2.5 Filterwirkung des Baurechts

Ohne an dieser Stelle auf Details im Baurecht einzugehen, soll skizzierend die bereits angeführte „Filterwirkung“ des Baurechts beschrieben werden.
Da der überwiegende Teil der Umnutzungsvorgänge bei landwirtschaftlichen Gebäuden sowohl bundes- als auch landesrechtlich genehmigungspflichtig ist, kommt dem Baurecht eine große, oft entscheidende Bedeutung zu. Dabei kann ein Umnutzungsvorhaben bereits an den „vermeintlichen“ Hürden scheitern, ohne dass ein förmliches Verfahren überhaupt eingeleitet wird. Potenzielle Kauf- und Umnutzungsinteressenten nehmen mitunter schon von dem Kaufwunsch Abstand, so bald sie erfahren, dass ein förmliches „behördliches“ Verfahren erforderlich sein wird. Bei Vorlage eines Bauantrages wiederum werden weitere Hürden aufgebaut. Diese - und Strategien für deren Abbau - werden in dieser Untersuchung herausgearbeitet. Die Filterwirkung des Baurechts schlägt sich auch durch die aus den förmlichen Verfahren resultierenden Änderungen der Umnutzungsvorstellungen durch behördliche Auflagen nieder.

Folgende Zitate können die „umnutzungshemmende“ Filterwirkung des Baurechts veranschaulichen.
Zum einen weist BÜHNEMANN (1990, S. 71) auf bauplanungsrechtliche Hemmnisse bei Umnutzungen hin, wenn er von Klagen von Bürgermeistern ländlicher Gemeinden über Schwierigkeiten bei der Erwirkung der baurechtlichen Genehmigung von Umwidmungen landwirtschaftlicher Betriebsgebäude berichtet:
„Es sei wesentlich schwieriger und aufgrund von zusätzlichen Immissionsschutzauflagen und Ausgleichsleistungen auch kostspieliger, einen „nicht störenden Gewerbebetrieb“ in einem Dorfgebiet genehmigt zu erhalten als einen „sonstigen Gewerbebetrieb“ in einem Industriegebiet in einer größeren Stadt. ... Gleichzeitig wird damit die angestrebte verträgliche Kombination von Funktionen als Wesensmerkmal dörflichen Lebens unmöglich gemacht.“

[1] Im Sinne einer Stärkung der Eigenständigkeit ländlicher Gebiete erscheinen jedoch allzu enge Gesetzesvorgaben von Bundes- und Länderseite dennoch nicht angebracht.

In dieser Aussage werden die bauplanungsrechtlichen Begriffe „Gebietsverträglichkeit“, „Nutzungsdurchmischung“, „Gebot der Rücksichtnahme“ und „Einfügung“ angeschnitten.

Eine weitere Äußerung zeigt die Kritik an bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf, die bei der Erhaltung überkommener Bausubstanz zu Schwierigkeiten führen; bezeichnend für die bereits seit langem vorhandenen Konflikte ist das Erscheinungsjahr 1906.

„Das fränkische Wohnhaus zeigt wie überall so auch in Baden den Giebel nach der Straße, vom Nachbargrundstück in der Regel nur so weit abgerückt, dass die mäßig ausladende Dachtraufe und oft ein aus der Küchenwand herausspringender Backofen noch auf dem Grund und Boden des Bauern liegen. Diese charakteristische Anlage aller fränkischen Wohnhäuser mit ihren der Straße zugewendeten Giebeln gibt den Dörfern ein ungemein malerisches Aussehen. Leider wird durch die baupolizeilichen Bestimmungen diese Anlage, die sich von den ältesten Zeiten bis in die jüngst vergangenen Jahrzehnte gleichmäßig erhalten hat, jetzt unmöglich gemacht. (KOSSMANN 1906, S. 424)

Diese bereits vor über 100 Jahren (!) kritisierten Regelungen beziehen sich auf Brandschutzbestimmungen, die prinzipiell auch noch heute gelten, wenngleich in jüngerer Zeit Erleichterungstendenzen bei Regelungen des vorbeugenden Brandschutzes zu beobachten sind.[1] Inwieweit weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben einer Überarbeitung, speziell bezogen auf Umnutzungsvorgänge bei (ehemals) landwirtschaftlichen Gebäuden, bedürfen, wird in dieser Studie zu untersuchen sein. Ziel muss es sein, die Filterwirkung des Baurechts zu reduzieren, um mehr Umnutzungsvorhaben baurechtlich ermöglichen zu können. Des Weiteren sollte der so erweiterte Rahmen um ein aufwandsreduziertes Verfahren im Sinne einer weitgehenden Vereinfachung ergänzt werden.

Welch großen Einfluss die baurechtliche Bewertung und Behandlung auf das Umnutzungsgeschehen mitunter ausübt, kann an der Einstufung der Vorgänge als mehrstufiger sozialer Vorgang durch KÜSGEN und NEDDERMANN (1991, S. 39) verdeutlicht werden.
Hier wird auf die grundsätzlich schwierige Situation hingewiesen, die eintritt, wenn ein Gebäude leer steht und verkauft werden soll. Unterschieden wird zwischen sieben Schritten des sozialen Vorganges:

1. - Loslassen, Verkaufsbereitschaft, Verkaufswege
2. - Kaufinteresse neuer Nutzer
3. - Begutachtung, Bewertung des Kaufpreises
4. - Eigentumsübergabe
5. - Planung der Umnutzung
6. - Umbauvorgang
7. - Verbindung mit dem Gebäude (durch den Neunutzer, J. S.)

Für fünf der genannten sieben Schritte kann ein baurechtlicher Einfluss festgehalten werden:

Schritt 1 - Loslassen, Verkaufsbereitschaft, Verkaufswege
Durch frühzeitige Anfragen der Alteigentümer nach den baurechtlichen Vorgaben kann der Baurechtsbehörde bereits beim ersten Schritt eine entscheidende Funktion zukommen. Bei Beratungsgesprächen mit potenziellen Verkäufern wird der Weg entweder grundsätzlich geebnet oder es werden Hürden aufgebaut, die echte oder vermeintliche Hemmnisse hervorrufen.

[1] Als Beispiel kann die im Jahr 2005 herab gestuften Anforderungen an grenznahe Wände in der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg genannt werden, wonach nun bei bestimmten Gebäudetypen 60 Minuten gegenüber vorher 90 Minuten Feuerwiderstand als ausreichend festgelegt ist (§ 6 I 1 Nr. 2 LBOAVO).

Schritt 2 – Kaufinteresse neuer Nutzer
Aus der Konsultation des Kaufinteressenten bei der Baurechtsbehörde kann ein Einfluss des Baurechts auf die Kaufentscheidung resultieren.

Schritt 3 - Begutachtung, Bewertung des Kaufpreises
Durch gemeinsame Begehungen des Verkäufers und des Kaufinteressenten mit einem Vertreter der Baurechtsbehörde wird auch hier ein Einfluss des Baurechts auf das weitere Geschehen ausgeübt.

Schritt 5 - Planung der Umnutzung
Da durch die Beurteilung der Bauvorlagen, aus verschiedenen baurechtlichen Gründen begründet, Planungsänderungen erforderlich werden können, übt die Baurechtsbehörde einen direkten Einfluss auf die Konzeptionierung der Umnutzung aus.

Schritt 6 - Umbauvorgang
Der eigentliche Umbauvorgang wird von der Bauaufsichtsbehörde durch Begehungen im Rahmen von Abnahmen und sonstigen Anlässen begleitet.

Als ein dem ersten Schritt - der Verkaufsentscheidung - vorausgehender Vorgang könnte ein baubehördliches Einschreiten bei Mängeln in der Standsicherheit der Gebäude als Schritt Null hinzugefügt werden. Durch die aus bauaufsichtlichen Auflagenverfügungen hervorgerufenen Zwänge zur Mängelbeseitigung können sich Beeinflussungen der Abwägungsprozesse zu Entscheidungen über die weitere Verwendung alter Bausubstanz ergeben. Diese Wirkungen sollten allgemein zugunsten der Bausubstanzerhaltung durch Zuführung neuer Nutzungen, nicht jedoch gegen die Alteigentümer als Verkaufsdruckmittel eingesetzt werden. Manch alteingesessene Familie hat sich erst nach Auferlegung behördlicher Auflagen mit einem Umnutzungsgedanken befasst und diesen in „Eigenregie“ umgesetzt.

Aus diesen Ausführungen kann abgeleitet werden, dass die Vertreter der Baurechtsbehörden einen wichtigen Beitrag zur Dorfbilderhaltung und -gestaltung leisten können. Dieser Verantwortung sollten sich alle mit der Behandlung landwirtschaftlicher Altbausubstanz beschäftigten Angehörigen der Verwaltungen bewusst sein. Bei Wahrnehmungsdefiziten gilt es daher, eine stärkere Sensibilisierung der baurechtlichen Entscheidungsträger im Sinne einer weiternutzungsfreundlichen Herangehensweise durch Ausschöpfung der Ermessensspielräume zu erreichen.
Wo erforderlich, sind darüber hinaus Gesetzesänderungen zur Unterstützung der beschriebenen Vorgänge einzuleiten.

2.6 Ausschöpfung des Potenzials oder Verfall

Bei der Beurteilung des Potenzials der in den Dörfern vorhandenen leerstehenden oder vom Leerstand bedrohter bzw. unterwertig genutzter Gebäude ist eine gewisse „Investitionsmüdigkeit“ der Altgebäudeeigentümer festzustellen, was sich mitunter in reduzierter oder gänzlich fehlender Bauunterhaltung mit fortwährender Verschlechterung der Bausubstanz niederschlagen kann.
In diesem Zusammenhang wird oft angeführt, dass durch mangelnde Bauunterhaltung und/oder Leerstand volkswirtschaftliche Schäden entstehen, die es zu verhindern gilt. Dabei wird jedoch gelegentlich verkannt, dass sich der einzelne (Alt)-Gebäudeeigentümer betriebswirtschaftlich durchaus rational verhält, wenn er seine finanziellen und sonstigen Mittel nicht in Bausubstanz investiert, für die er keinerlei Verwendung mehr erkennen kann. Nicht immer ist eine befriedigende Vermarktung der Gebäude möglich – hinzu kommen persönliche Abwehrhaltungen gegenüber Veräußerungszwängen bei lange im Familienbesitz sich befindenden baulichen Anlagen.

Als Folge der mangelhaften Bauunterhaltung vergangener Jahrzehnte entwickelten sich vielerorts Bereiche in den alten Ortskernen, aber auch schon bei den Aussiedlerhöfen der 1950er und 1960er Jahre, die durch deutliche Verfallserscheinungen der baulichen Strukturen geprägt sind. Viele leer stehende landwirtschaftliche Gebäude haben durch jahrelange Vernachlässigung solch starke Schwächungen ihres statischen Systems erfahren, dass nur noch ein schnell durchgeführter Abbruch einen Einsturz verhindern kann; etliche alte (zumeist ungenutzte) Nebengebäude wie Scheunen erleiden einen Totalverlust durch plötzliches Versagen der Tragkonstruktion. Da die genannten vernachlässigten Gebäude sich oft in rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden, werden die Substanzverschlechterungen von den Dorfgemeinschaften und auch von den öffentlichen Stellen mitunter kaum wahrgenommen. Die Frage, inwieweit hier auch ein gewisses „Wegschauen" aller mit der Bausubstanz der Dörfer befassten Behörden und sonstigen Institutionen anzunehmen ist, sollte jedoch nicht unbeantwortet bleiben.
Das Potenzial für die Befriedigung bestimmter Gebäudenutzungswünsche aus dem vorhandenen Bestand wird durch die angeführte Vernachlässigung fortlaufend reduziert. BOMBECK (1997, S. 149) fordert in diesem Kontext unter dem Stichwort der Verbesserung der Angebotsbedingungen eine Konservierung des baulichen Zustandes ungenutzter Gebäude, um sie zu einem späteren Zeitpunkt ggf. einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Diese Forderung ist durch die einschlägigen Vorschriften zur Instandhaltungspflicht in den Landesbauordnungen bereits hinreichend rechtlich hinterlegt. Inwieweit ein umfassendes behördliches Einschreiten (kommunal)-politisch immer gewünscht ist, bleibt zu hinterfragen. Rechtlich betrachtet ergibt sich durch die Vernachlässigung der Bauunterhaltung eine Verletzung des bauordnungsrechtlichen Instandhaltungsgebotes, die jedoch in höchst unterschiedlichem Maße geahndet wird.

2.7 Umnutzung und Nachbarschaft

Die Fülle der Rechtssprechungen zu Nutzungskonflikten zwischen Nachbarn zeigt deutlich, dass das weite Spektrum der aus der Bausubstanz resultierenden Nutzungsmöglichkeiten ein großes Konfliktpotenzial in sich birgt und dem Thema Nachbarn oder auch Angrenzer[1] daher eine große Bedeutung bei der baurechtlichen Behandlung von Umnutzungen ehemalig landwirtschaftlich genutzter Gebäude zukommt.
Dabei ist es bei der Beurteilung der nachbarlichen Beeinträchtigung durch eine bestimmte Nutzung zunächst von untergeordneter Bedeutung, ob landwirtschaftsähnliche oder landwirtschaftsferne Verwertungen, solche mit großen oder geringen Emissionen oder auch Weiternutzungen mit weitgehend dem Urzustand entsprechendem Charakter (und daher baurechtlich verfahrensfrei) geplant sind. Entscheidend ist neben den allgemeinen Vorschriften über die in den verschiedenen Baugebietsarten zulässigen baulichen Nutzungen auch die im konkreten Fall vorhandene Bewohnerstruktur. Bei Beschwerden der Angrenzer gegen beabsichtigte Nutzungen reduziert sich der behördliche Ermessensspielraum auf eine enge Auslegung der Gesetzesvorgaben. Dabei können sowohl die den Immissionen ausgesetzten Nachbarn als auch die das Umnutzungsvorhaben durch eigene Emissionen beeinträchtigenden Nachbarn einen Abwehranspruch haben. Selbst die Persönlichkeitsstruktur der Umnutzer kann eine Rolle spie-

[1] Zur Unterscheidung der baurechtlichen Begriffe Angrenzer und Nachbar:
„Angrenzer sind alle diejenigen Eigentümer, deren Grundstücke eine gemeinsame Grenze mit dem Grundstück haben, auf dem das Vorhaben des Bauherrn ausgeführt werden soll, auch wenn die gemeinsame Grenze sich nur auf eine Punktgrenze beschränkt; Angrenzer sind gewissermaßen die Grenznachbarn."
(ARNIM&SCHLOTTERBECK 1996, § 55 LBO, Rn. 6)
Nachbarn sind dem gegenüber *„weitere Personen ..., deren rechtliche Interessen durch den Ausgang des Verfahrens berührt werden können"*. Der Begriff umfasst also einen weiteren, nicht genau definierten Umgebungsbereich (ebenda, §55 LBO, Rn.3).

len. Manch eine Umnutzungsabsicht ist daran gescheitert, dass die „Chemie“ zwischen den Nachbarn nicht stimmte.

Das Thema Nachbarschaft ist sowohl im bundesweiten Bauplanungsrecht als auch im länderspezifischen Bauordnungsrecht verankert und wird in dieser Studie mehrfach angesprochen.

2.8 Zwischenfazit

Aus der Analyse des bisher Beschriebenen lassen sich in der Struktur der baulichen Altsubstanz ländlicher Siedlungen Defizite und Versäumnisse erkennen, deren Reduzierung dringend anzugehen ist. Die vorliegende Arbeit versucht Wege aufzuzeigen, inwieweit durch Änderungen im Baurecht und in dessen praktischer Umsetzung entsprechende Bemühungen unterstützt werden können. Denn dass bei den Gesetzesvorgaben und/oder bei den Verwaltungsverfahren bzw. im Verwaltungshandeln Änderungsbedarf besteht, drückt sich durch die noch näher zu erläuternden Hemmnisse, die das Baurecht den Umnutzungsdurchführungen auferlegt, aber auch durch die Tatsache des fortschreitenden, behördlicherseits vielfach tolerierten Verfalls deutlich aus.
Es sollte der Vergangenheit angehören, was BÜHNEMANN (1990, S. 59) bereits Anfang der 1990er Jahre formuliert hat:
„Der Weg bis zur baurechtlichen Genehmigung einer mit einer Umnutzung verbundenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme kann oft sehr langwierig und dornenreich sein.“

Vermutlich ist beides erforderlich: sowohl Änderung der Gesetzesgrundlagen als auch ein Überdenken deren praktischer Anwendung durch die Verwaltungen.
Es mag zwar zutreffend sein, wenn SAUTER (fortl., § 56 LBO, Rn. 1) erklärt, dass gesetzliche Regelungen aus ihrem Wesen begründet immer *„abstrakt-genereller Natur“* sein müssen und „*von einer gewissen Unbestimmtheit und Offenheit geprägt*“ sind und sie folglich nicht allen möglichen Einzelfällen gerecht werden können.
Auch dem Hinweis auf das „*sehr komplexe und vielgestaltige Baugeschehen“* (ebenda), das das Baurecht zu regeln habe, ist nichts entgegenzusetzen.

Die sich daraus für ihn ergebende Folge, dass *„den Baurechtsbehörden die Möglichkeit eingeräumt werden* [muss], *atypische Sachverhalte flexibel, ihrer Atypik entsprechend und damit sachgerecht zu regeln, ohne aber bei dieser Entscheidung den Sinn und Zweck der Vorschriften zu vernachlässigen“* (ebenda) bedarf jedoch einer aus der Sicht der Baurechtsbehörde einschränkenden Anmerkung. Hier werden die mitunter vorhandenen personellen und inhaltlichen Überforderungen der (unteren) Baurechtsbehörden übersehen, die aus diesen Überlastungen und auch aus Erfahrungen zurückliegender Gerichtsentscheidungen ein bei Umnutzungswünschen tendenziell restriktives, d. h. auf Absicherung ausgelegtes Verwaltungshandeln praktizieren. Weniger konsequent wird dagegen gelegentlich bei vorhandenen Standsicherheitsmängeln vorgegangen; nur so lassen sich die beschriebenen Verfallserscheinungen in den historischen Ortskernen plausibel erklären.

Auch STICH et al. (1983, S. 152) äußern in ihrer bereits 25 Jahre zurückliegenden Arbeit mehrfach kritische Aussagen zu den Verhältnissen in den Fachverwaltungen und zu der anzuwendenden Gesetzesfülle. So bemerken sie, dass
„auch das Bauordnungsrecht der einzelnen Länder … inzwischen einen Regelungsumfang erreicht [hat], *der es selbst ausgesprochenen Experten nahezu unmöglich macht, die Einzelheiten und ihre Zusammenhänge zu erfassen, zu durchschauen und zu beherrschen.“*
Sie stellen fest, dass die Planer und auch die Baurechtsbehörden bei der Bearbeitung der Vorgänge kaum alle einschlägigen Regelungen berücksichtigen können und „*die Fülle und*

Differenziertheit“ der Vorschriften mit einem überschaubaren „*Arbeits- und Zeitaufwand nicht mehr zu bewältigen“* ist.

Ebenso weisen STICH et al. (ebenda, S. 150) auf die dem Verwaltungshandeln unterworfenen, eigenen Gesetzmäßigkeiten und die beim Vollzug von Gesetzen sich herausbildenden informellen Verhaltensweisen hin, welche mitunter nicht den Gesetzesvorgaben entsprechen, sondern sich parallel zu den bestehenden formellen Verfahrensregeln bilden würden. Diese seien jedoch nicht grundsätzlich negativ zu bewerten, vielmehr bedürfe es einer Untersuchung deren Entstehungsgründe.

Es gilt daher, den Baurechtsbehörden ein angepasstes und unkompliziertes Instrumentarium zur Verfügung zu stellen, das der Forderung nach einer speziellen Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen Altbausubstanz angemessen ist.

3 Forschungsstand, Fragestellungen, Methodik

3.1 Literaturauswertung

3.1.2 Vorstellung einschlägiger Literatur

Die Strukturveränderungen der Landwirtschaft sind ein wesentliches, wenngleich nicht das einzige Element der umfassenden Veränderungen der ländlichen Räume. Ein umfangreiches wissenschaftliches Schrifttum liegt vor, das die überall in Europa zu beobachtenden Vorgänge abbildet.

Zum speziellen Bereich der baurechtlichen Vorgaben bei der Problematik der landwirtschaftlichen Altbausubstanz und deren Weiternutzung liegen dagegen vergleichsweise wenige Aussagen und dann zumeist als Randthema behandelt vor.
Zu Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude allgemein haben sich in der angewandten wissenschaftlichen Forschung seit der Beschäftigung hierzu mehrere Schwerpunktbereiche herausgebildet. Beginnend mit der grundsätzlichen Untersuchung des Phänomens der Dorfbildveränderungen mit einhergehendem Gebäudeleerstand über die Bearbeitung der Voraussetzungen für Neunutzungen aus technisch-architektonischer Sicht bis zu neueren umfassenden Studien über bundesweite Umnutzungspotenziale haben sich mehrere wissenschaftliche Disziplinen mit der Thematik beschäftigt. Im Folgenden soll ein ausführlicher Überblick über diese Forschungen skizziert und aus ausgewählten Arbeiten Aussagen zur Bausubstanz entnommen werden. Ziel ist dabei, ein weiteres Verständnis der Problemlage zu erreichen und durch Belegen der Vernachlässigung baurechtlicher Sachverhalte die Notwendigkeit für die vorliegende Arbeit abzuleiten.

Stellvertretend für die Fülle der **fächerübergreifenden Literatur** zum ländlichen Raum wird zunächst auf das Standardwerk von HENKEL (2004) verwiesen. Henkel schlägt hier einen weiten Bogen über das komplette Spektrum der Situation des ländlichen Raumes; soziologische, geographische, ökonomische und politische Themen werden behandelt und mit einem „Blick in die Zukunft des ländlichen Raumes“ abgeschlossen. Mehrfach werden dabei kritische Anmerkungen über Defizite in der Wahrnehmung und Bedeutung des ländlichen Raumes und über strukturelle Mängel geäußert.

Eine große Gefahr sieht HENKEL (ebenda S. 61) in einer Fremdbestimmung ländlicher Siedlungen durch städtische Räume und einer hieraus resultierenden Abhängigkeit. Damit zusammenhängende negative Entwicklungen erkennt er in wirtschaftlichen Konzentrationsprozessen, die gekennzeichnet seien durch sich fortsetzende Abwanderungen aus den ländlichen Gebieten. Hervorgerufen seien diese Entwicklungen durch das höhere Lohnniveau und dem größeren Arbeitsplatzangebot eines differenzierteren Arbeitsmarktes in den Verdichtungsräumen.

Die Abwanderungstendenzen seien jedoch noch nicht soweit fortgeschritten, dass, ausgenommen einige wenige Beispiele am Alpenrand, es zu Aufgaben ganzer Dörfer gekommen sei. HENKEL (ebenda S. 57f) weist in diesem Zusammenhang explizit auf das Problem leerstehender und vernachlässigter Bausubstanz hin, die er jedoch noch nicht als umfassend einstuft, sondern Wüstungserscheinungen nur in Peripherräumen Deutschlands, insbesondere in den östlichen Ländern, ausmacht. Betroffen sieht er vor allem ehemals landwirtschaftliche Gebäude, die ungenutzt und daher ihrem Verfall überlassen blieben oder abgebrochen würden.[1]
Die Bedeutung der alten landwirtschaftlichen Gebäude unterstreicht HENKEL (ebenda, S. 241), durch die Aussage, dass den Bauernhäusern, auch wenn sie nicht mehr als solche genutzt

[1] Die Meinung, dass verfallende Gebäude vor allem in peripheren Regionen ein Problem darstellen, kann im Rahmen dieser Studie nicht geteilt werden. Auch im verdichtungsraumnahen Untersuchungsgebiet gibt es eine Vielzahl leerstehender und verfallender Gebäude, die auch aus baurechtlicher Sicht kritisch zu beurteilen sind.

werden, eine Ortsbild prägende Wirkung zustehe und das bäuerliche Anwesen „*zum allgemeinen Leitbild des Dorfes*“ gehöre, das auch in aktuellen Dorfdefinitionen eine zentrale Stellung innehabe.
Diese Bedeutung sieht er jedoch durch das dynamische Geschehen an den Ortsrändern schwinden, wenn er erklärt, dass die Neubaugebiete zunehmend dominante Positionen erreichen und die Dorfkerne bei Entleerungstendenzen von Verödung bedroht sind (ebenda, S. 263f).
Bedauernd äußert sich HENKEL (ebenda, S. 303) zu den umfangreichen Verlusten historischer Bausubstanz durch die Modernisierungsbestrebungen der 1960er und 1970er Jahre und führt jährliche Verlustraten von 5 bis 10% während dieser Zeit auf. Er sieht durch den Abriss historisch wertvoller Gebäude sowie von Platzanlagen und Ortsgrundrissen einen Großteil der Individualität und Identität zerstört.
HENKEL (ebenda, S. 316) bemängelt die oftmalige fehlende Sensibilisierung für die ursprüngliche „*Funktionalität des Dorfes als Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum*“ und erkennt „*kurzfristige Initialzündung*[en]“ ohne länger anhaltende Wirkungen.
Aus seiner Wertung, dass der ländliche Raum nur eine schwache politische Lobby besitze, fordert er (ebenda, S. 262) eine Unterstützung für die Belange der ländlichen Regionen durch die Wissenschaft als „ *potentiell verbleibende*[m] *Anwalt*“ für die Dörfer ein.

Etliche andere Autoren haben sich zu allgemeinen Fragen der Veränderungen dörflicher (baulicher) Strukturen ebenso kritisch geäußert.

DIRNBERGER (2000, S. 43) etwa spricht von einem Wandel des einst „*homogene*[n], *gleichsam in sich ruhende*[n] *Dorf*[es], *das sich nach innen und außen als Einheit betrachtet*“ und erklärt dieses sogar als nicht mehr existierend. Die Ursachen für die Veränderungen der Strukturen sieht er in sich gegenseitig beeinflussenden und sich überschneidenden Faktoren mit Verstärkungs- und Abschwächungstendenzen und einer großen Komplexität.

TROMMER (2002, S.13) befasst sich ebenso mit den Veränderungstendenzen in den ländlichen Räumen und befürchtet den Verlust deren Eigenarten und Identität. Er sieht die Gefahr, dass diese Regionen „*durch Verwilderungsdynamik oder durch Ausdehnung der urban-industriellen Zivilisationsdynamik zu den Eckpunkten einer verwilderten Brache oder Vorstadt*“ degradiert werden und „*dadurch ihre Identität verlieren.*“

Architekturtheoretische Arbeiten, städtebauliche Studien sowie Fragen der **technischen Durchführung** von Konversionen landwirtschaftlicher Gebäude zu alternativen Nutzungen liegen in einer großen Anzahl vor. Grundlegende Aussagen und Ergebnisse bezüglich der Baugestaltung und den technischen Möglichkeiten wurden von Forschungsvorhaben im Bereich Architektur und Bauingenieurwesen ermittelt.
In der tagesaktuellen Literaturdokumentation „Umnutzung von Bauernhäusern und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden“ des Fraunhofer Informationszentrums Raum und Bau wird ein Überblick über einschlägige Veröffentlichungen, vor allem aus dem technischen Bereich gegeben. Die in ihr aufgeführten Arbeiten befassen sich vorwiegend mit der technischen Machbarkeit und mit der Beschreibung einzelner Umnutzungsvorgänge.
Die ingenieurwissenschaftlich-technische Abklärung der entsprechenden erforderlichen Verfahren kann als weitgehend abgeschlossen betrachtet werden, auch gestalterische Fragen der Architektur scheinen gelöst zu sein.

So geht auch BOMBECK (1997, S. 68) „*von der Annahme aus, dass nahezu alle historischen, landwirtschaftlich genutzten Häuser zu Wohnzwecken oder aber für zeitgemäße landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Folgenutzungen umgebaut werden können.*“

Zur Ausnutzung des Potenzials setzt BOMBECK (ebenda, S. 132) auf eine umfangreiche, d. h. flächendeckende Inventarisierung des leerstehenden/ leerfallenden Gebäudebestandes.

WENZEL (1998, S. 32) geht auf die Verschiedenartigkeit der alten Bausubstanz und auf die hieraus resultierenden Möglichkeiten ein, erkennt bei den leerstehenden Gebäuden ähnliche Raumgefüge in den verschiedenen Regionen und schreibt diesen eine große Umnutzungseignung zu. Sie erkennt in der Vielfalt der Raumangebote die Möglichkeit, eine Vielzahl alternativer Nutzungen zu realisieren. Insbesondere weist sie auf die Großzügigkeit der meist üppigen Innen- und Außenflächen hin, die man *„so nicht neu bauen"* könne.
Bezüglich der oft bei Umnutzungen überschätzten Kosten äußert sie sich nach eigenen Erfahrungen in der praktischen Durchführung von Umnutzungsvorhaben optimistisch, indem sie erklärt, dass sich die Umnutzung eines auch nur einigermaßen erhaltenen Gebäudes unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten immer lohnen würde (ebenda, S. 31).

Neben der positiven Darstellung der konstruktiven Lösungen werden die hemmenden Wirkungen baurechtlicher Vorgaben in den architektur-technischen Arbeiten durchaus erkannt und beschrieben.

BOMBECK (1997, S. 127) etwa sieht die Lösung solcher baurechtlichen Hemmnisse nicht in Gesetzesänderungen - auch nicht bei Umnutzungen im Außenbereich - sondern in flexiblerem Verwaltungshandeln der Genehmigungsbehörden. Er fordert in diesem Kontext eine großzügige Anwendung der vorgegebenen Ausnahme- und Befreiungsinstrumente.

Explizit geht BOMBECK (ebenda, S. 103) in einer vergleichenden Vorstellung umnutzungsaktiver Regionen auf Nutzungskonflikte zwischen den Vorstellungen der alt eingesessenen Dorfbewohner und denen von Neubürgern bei Umnutzungsbestrebungen zu Wohnzwecken ein. Es wird ein Verhalten der alt eingesessenen Bevölkerung beschrieben, das geprägt sei durch abnehmende Akzeptanz solcher Vorgänge in jenen Gemeinden, die bereits in den letzten Jahrzehnten ein starkes, durch Zuwanderung beschleunigtes Siedlungswachstum aufgewiesen hätten.

Geographisch - raumordnerische Studien betrachten das Thema „Ländlicher Raum und landwirtschaftliche Bausubstanz" zumeist von einer „Makroebene" aus, stellen durch empirische Feldstudien die unteren Ebenen jedoch ebenfalls dar.
Neben der Hausforschung wird dem Bereich der Umnutzung und Weiterverwendung der überkommenen Bausubstanz ein großer Raum eingeräumt.
Bundesweite Bedeutung haben die Untersuchungen zu Umnutzungen von landwirtschaftlichen Altgebäuden und insbesondere zur Ermittlung der Umnutzungspotenziale durch GRABSKI-KIERON et al. (2003, 2004, 2005).

Eine baden-württembergische Entsprechung zu diesen Arbeiten findet sich in den Veröffentlichungen verschiedener Autoren im Rahmen des Modellprojektes „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials – MELAP" (2005, 2006).

GRABSKI-KIERON et al. (2005, S.431) siedeln das Umnutzungsthema im Bereich der ländlichen Entwicklungsaufgaben des Bundes und der Länder an und fordern die Entwicklung von *„ressortübergreifenden Strategien für die Entwicklung ländlicher Räume."*
Der aus Kreisen der Raumordnung und Wirtschaftspolitik angestrebte Paradigmenwechsel hin zur *„ausschließlichen Förderung von Innovations- und Entwicklungspolen"* durch eine räumliche Schwerpunktsetzung wird von ihnen als Gefahr für die Entwicklung peripherer ländlicher Räume gesehen. Sie bekräftigen die bundesweite und bundespolitische Relevanz von „*Umnutzung und Leerstand als Symptome des ländlich-agrarischen Struktur- und Funktionswandels"* und leiten hieraus die Erkenntnis ab, dass Förderung nicht nur den verdichtungsraumnahen ländlichen Regionen zugute kommen muss.

Die Umnutzungsthematik und die aus ihr erwachsenden Probleme sehen GRABKI-KIERON et al. (ebenda, S. 1) in einen interdisziplinären Kontext eingebettet, der die Mehrdimensionalität

der Situation reflektiert und die Vorgänge als Dimension der integrierten Entwicklungsaufgabe für ländliche Räume versteht.

Sie weisen auf deutliche Defizite in der Erkennung der Umnutzungsproblematik durch die regionalen und kommunalen Institutionen und deren einzelnen Entscheidungsträger hin und halten fest, dass durch die Probleme wie Leerstände im Wohnungsbau, Wanderungsverluste oder Arbeitsmarktkrisen das Thema Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz nur marginal wahrgenommen werde und in regionalen und kommunalen Handlungsansätzen zu wenig Berücksichtigung finde (ebenda, S. 430).

GRABSKI-KIERON und ARENS (2004, S. 39) appellieren an eine Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Stellen und fordern ein Einbeziehen der Umnutzungsthematik als regionales Phänomen in die strategischen Entwicklungsüberlegungen ländlicher Gemeinden und Agrarstrukturverwaltungen.

Zu baurechtlichen Problemen im Zusammenhang mit Umnutzungsvorgängen weisen GRABKI-KIERON et al. (2003, 2004, 2005) mehrfach hin.
So wird bei der Beurteilung der Fragestellungen, inwieweit die Umnutzungsvorgänge raumwirksames Potenzial erschließen und Effekte der Nachhaltigkeit unterstützen können, eine „*kritische Auseinandersetzung ... mit planungs- und baurechtlichen Vorgaben*“ gefordert (GRABSKI-KIERON et al. 2005, S. 1). Explizit kritisch äußern sie sich (ebenda, S. 426) zu den baurechtlichen Vorgaben, wenn sie die Denkmalschutzauflagen als zwar kostentreibend, jedoch bei flexibler Handhabung durchaus nicht als hindernd für Umnutzungen benennen, baurechtliche Bestimmungen hingegen negativer bewerten. In diesem Kontext verweisen sie auf die einschlägigen Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung.

In einem Fragenkatalog mit fünf Punkten beschreiben GRABSKI-KIERON & ALTGOLD (2003, S. 27) einen Abklärungsbedarf bei beabsichtigten Umnutzungen, der neben technischen und nachfragebedingten Sachverhalten auch rechtliche, insbesondere baurechtliche Inhalte umfasst.

Im baden-württembergischen „MELAP“-Vorhaben (Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials) steht die Schaffung eines Bewusstseins für die Problematik des Landschaftsverbrauchs durch die Ermittlung der innerörtlichen Potenziale im Mittelpunkt. In ausgewählten Landgemeinden werden renovierungsbedürftige Gebäude in den Ortskernen ermittelt, wobei der Schwerpunkt bei der Analyse des Wohnraumpotenzials liegt. Diese „Wohnungslastigkeit“ von MELAP drückt sich in der Bewertung des Wohnungspotenzials durch die Ermittlung der *„Summe aktivierbarer Wohneinheiten*“ aus (MLR BW 2005, MELAP- übertragbare Ergebnisse, S.11).

Auch die Formulierung - *„die Umnutzung landwirtschaftlicher Nebengebäude wie Scheunen und Ställe oder der Abbruch und Neubau nicht mehr sanierungsfähiger Hofstellen eröffnen dem Wohndorf der Zukunft umfangreiche Potenziale“* - (SCHÖFL, WYPIOR 2005, S. 5) lässt erkennen, dass die Wahrnehmung des Umnutzungsthemas mitunter auf eine Wohnnutzung eingeengt ist. Diese allgemeine Beschränkung auf vornehmlich Wohnzwecken dienende Gebäude kann die unerwünschten Begleiterscheinungen einer fehlenden Nutzungsdurchmischung in den Dorfkernen jedoch verstärken.
Nur nebenbei werden gewerbliche Neunutzungen angeführt, wenn auf die Dominanz der in den Modellorten vorhandenen Wohnfunktion hingewiesen wird und Klärungsbedarf über Möglichkeiten der Schaffung neuer zukunftssicherer Erwerbsgrundlagen gesehen wird, da die Wohnorte „*in der Vergangenheit, wie auch in Zukunft*“ durch die Arbeitsorte bestimmt werden (ebenda, S.7). Der Anerkennung der Bedeutung einer im besten Sinne gemeinten Durchmischung der alten Ortskerne mit Wohn- und Arbeitsfunktionen wird hier jedoch wenig Raum eingeräumt, vielmehr wird auf die gute Erreichbarkeit der (außerhalb gelegenen) Arbeitsplätze abgehoben. Auch bei der Bewertung der Aktivierbarkeit der innerörtlichen Potenziale wird

ausschließlich auf die Anzahl möglicher Wohnungen verwiesen (vgl. MLR BW 2005, MELAP, übertragbare Ergebnisse, S.8ff).

Zu Umnutzungen im österreichischen Außenbereich, dort als „Freiland“ bezeichnet, äußert sich WEBER (2002, S. 82ff) mehrfach kritisch. Sie befürchtet eine Aufweichung des Prinzips der Widmungskonformität durch allzu großzügige Umnutzungserleichterungsmöglichkeiten und zweifelt an der Wirksamkeit baubehördlicher Auflagen zur Begrenzung des jeweiligen Nutzungsumfanges. Im dynamischen Geschehen solcher Nutzungen sieht sie eine große Gefahr für die Ziele der Raumplanung und spricht sich allenfalls für eine geringe Öffnung des *„legistischen Dammes“* gegen *„nichtprivilegierte Bauten im Freiland“* aus. Keinesfalls sollten dislozierte, d. h. nicht im räumlichen Zusammenhang mit der Hofstelle stehende Landwirtschaftsgebäude einer außeragrarischen Nutzung zugeführt werden dürfen, *„gegebenenfalls ...* [sei] *der Untergang dieser Objekte hinzunehmen.“* Raumplanerische Unterstützung für das Umnutzungsgeschehen wird von ihr dagegen deutlich für Vorgänge im „Bauland“ (Innenbereich, J.S.) angemahnt, mit diesen Umnutzungen würden sich mehrere raumplanerische Ziele wie Siedlungsentwicklung nach innen, Ressourcenschonung, Infrastrukturauslastung u. a. verbinden lassen.

Von **Landwirtschaftskammern** und **Landwirtschaftsbehörden** sind Aussagen zum baurechtlichen Bereich bei Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude in etlichen Veröffentlichungen, teilweise in Zusammenarbeit mit Industrie- und Handelskammern, enthalten.
In diesen Arbeiten wird die umnutzungshemmende Wirkung des Baurechts durchaus als Problem erkannt und analysiert.
GRAHLMANN (1998, S. 19 ff) weist auf die Gefahren für die wirtschaftlichen Selbstheilungskräfte im ländlichen Raum hin, die durch restriktive Genehmigungspraktiken trotz baurechtlich erweiterten Umnutzungsmöglichkeiten nach der Baugesetzbuchnovelle 1998 erwachsen könnten.[1]
Vor allem zum baurechtlich „sensiblen“ Bereich der Umnutzung im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB äußert sich GRAHLMANN (ebenda) kritisch: *„ohne die ‘Begünstigung’ von Vorhaben innerhalb der Bausubstanz ...* [oder] *von kulturlandschaftsprägenden Gebäuden ...* [sei] *die Erlangung von Nutzungsänderungs-Baugenehmigungen nahezu aussichtslos.“*
Er nennt einige Gründe, die die Forderung nach einer umnutzungsfreundlichen Handhabung der Baurechtsbehörden bei Außenbereichsfällen unterstreichen. Seiner Auffassung nach würde eine flexible Genehmigungspraxis bei Umnutzungen leerstehender Gebäude aufgegebener Aussiedlerhöfe der Umwelt dienen und die Notwendigkeit der Erschließung von Neubaugebieten reduzieren.

Aus der von ihm gesehenen restriktiven Genehmigungspraxis bei Außenbereichsumnutzungen leitet er eine deutliche Forderung nach einer baurechtlichen Zulassung möglichst vieler Umnutzungsvorhaben im Außenbereich unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit der Flächennutzungen ab.

Auch in diesem Sinne beteiligt sich BÜHNEMANN (1990, S. 65) an der Diskussion, wenn er dazu auffordert, *„unnötig enge Auslegung* [en] *der gesetzlichen Bestimmungen“* zu ersticken, um sinnvolle Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

Im Bericht von BREHMER et al. (1992) über ein Modellvorhaben zur Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich finden sich weitere kritische Aussagen zu hemmenden Wirkungen des Baurechts (S. 11, 13, 37, 43), daneben jedoch auch Darstellungen positiver volkswirtschaftlicher und betriebswirtschaftlicher Effekte (S. 14f).

[1] Hier wird zugleich eine Gesetzeserleichterung angesprochen, die speziell auf Umnutzungen landwirtschaftlicher Bausubstanz zielt. Weitere Novellen des Baugesetzbuches in 2004 und 2006 sind zwischenzeitlich verabschiedet worden. Auch hierbei wurden Änderungen vorgenommen, die Einfluss auf das Thema Umnutzung haben.

KÜSGEN und NEDDERMANN (1991, S.19f) äußern sich zu Umnutzungen im baurechtlichen Innenbereich und nennen drei Möglichkeiten, wie mit funktionslos gewordenen Gebäuden verfahren werden kann:

„ - Man kann sie stehen lassen bis sie einstürzen,
- man kann sie abbrechen und durch Neubauten ersetzen
- oder aber instand setzen und einer neuen Nutzung zuführen.“

Der erste Weg - den der totalen Vernachlässigung - wird als der häufigste bezeichnet, stelle jedoch keine Lösung des Problems dar und sei Ausdruck von *„Ratlosigkeit und Unentschlossenheit“* (ebenda).

Der zweite Weg würde begangen, wenn eine neue Nutzung nachdränge. Dies würde jedoch mit dem Verlust von gebauter Dorfgeschichte und von Teilen des Dorfgesichtes einhergehen.

Der dritte Weg schließlich – die Umnutzung - wird als der schwierigste Weg bezeichnet, da er neben der Kenntnis der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit die grundsätzliche Suche nach einer neuen Nutzung voraussetze.

Die sich auflösende Nutzungsdurchmischung in den Dörfern (Wohnen – Arbeiten – Landwirtschaft) mit einhergehenden Nutzungskonflikten zwischen den im Dorf verbleibenden Landwirten und der restlichen Bevölkerung wird von KÜSGEN und NEDDERMANN (1991, S. 23f) als Problem erkannt.

Nies (2000, S. 39) verweist bei Außenbereichsvorhaben von Landwirten auf die Beteiligung der *„landwirtschaftlichen Fachbehörde* [n]*“* bei der Abklärung der Landwirtschaftseigenschaft im Zuge der baurechtlichen Verfahren und bezieht sich damit auf bauplanungsrechtliche Themen; bauordnungsrechtliche Sachverhalte werden jedoch ausgeklammert.

Allgemein ist bei den Aussagen der Landwirtschaftskammern und -behörden zur baurechtlichen Materie festzustellen, dass sie lediglich im Sinne einer baurechtlichen „Erstberatung“ umnutzungs- oder verkaufswilliger Landwirte konzipiert sind. Die nötige Detailbetrachtung der einschlägigen Regelungen und der Praxisbezug fehlen durchgängig.

Die Beschäftigung der **Hausforscher** mit der überkommenen Bausubstanz in den Dörfern führt zwangsläufig zu Fragen bezüglich der Eigenarten der alten Gebäude, mit denen sie sich von neueren Bauwerken unterscheiden. Die hierzu vorliegenden Arbeiten geben einen umfassenden Überblick über die verschiedenen Gebäude- und Hoftypen in Deutschland. Auch die Verteilung der unterschiedlichen, nach Bauzeit eingeordneten Gebäudetypen wird thematisiert.

Dabei kann der von BRAUN (1986, S. 55f) für die Dörfer des Herzogtums Lauenburg vorgenommenen Einteilung der vorhandenen Gebäudesubstanz in sechs durch die Bauzeit und die Form bestimmte Kategorien[1] eine Allgemeingültigkeit für große Teile der („alten“) Bundes-

[1] - alte Häuser: historische, oft denkmalgeschützte Gebäude mit Bauzeit vor dem 19.Jahrhundert, im traditionellen Sinne am stärksten Ortsbild prägende Substanz, 5-8% Anteil, stark abnehmender Bestand
- Bauten des 19 Jahrhunderts: Bauernhäuser, Nebengebäude, „Dorf-Villen“ (Häuser nach städtischem Vorbild), 15-20% Anteil, abnehmend
- neuere herkömmliche Bauten aus der Zeit nach dem 1. Weltkrieg bis in die fünfziger Jahre des 20. Jahrhunderts hinein, 20-35% Anteil, leicht abnehmend
- Mischformen der ersten drei Kategorien durch Um- und Anbauten, 15-20% Anteil, zunehmend
- moderne Wohnbauten seit den 60er Jahren des 20. Jh. mit reichhaltiger Formen- und Materialsprache, teilweise überdimensioniert und das dörfliche Format sprengend, 30-50% Anteil, zunehmend
- progressive Neubauten als Ausdruck besonderer Bauideologie (Ökologie, Design, Material) 1-2% Anteil, Veränderung nicht einschätzbar

republik zugesprochen werden.[1]
Auffallend bei dieser Einteilung ist die Aussage, dass die Gebäude mit Bauzeiten bis in die 1950er Jahre als dorfbildverträglich, die Mischformen aus diesen als bedingt dorfbildverträglich und die danach errichteten Bauten als Dorfbild auflösend und daher nicht dorfverträglich eingestuft werden.

In der Tatsache begründet, dass viele historische landwirtschaftliche Gebäude unter den Denkmalbegriff fallen, ist ein großes Interesse der **„Denkmalschützer“** an solcher Bausubstanz festzustellen. Eine Fülle von Veröffentlichungen zur Behandlung der alten Höfe als Kulturdenkmale ist vorzufinden. Stellvertretend hierzu wird eine Publikation des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart angeführt, die ausschließlich dem Thema „Umnutzung ländlicher Bauten“ gewidmet ist (LANDESAMT F. DENKMALPFLEGE et. al. 2007). In dieser Veröffentlichung werden sowohl grundsätzliche Aussagen zum Thema getroffen als auch einzelne durchgeführte Umnutzungsobjekte vorgestellt. Die ländlichen Bauten werden als *„gefährdete Gattung“* bezeichnet, das Thema Umnutzung als sehr wichtig benannt, das *„auf den Nägeln brenn* [e]*“* (PRESSLER, ebenda S. 203). Insbesondere der weiteren Nutzung der Scheunen als *„wichtigste Ökonomiebauten der Agrargesellschaft“* (vgl. WICHMANN, ebenda S. 208; RINGHOF & WICHMANN, ebenda S. 211 ff) wird eine große Bedeutung zugesprochen.

Soziologische Studien wiederum stellen die tief greifenden gesellschaftlichen Umbrüche auf dem Lande in einer Vielzahl von Publikationen, die sich auch mit der überkommenen Bausubstanz beschäftigen, dar.

Die Identität stiftende Wirkung dörflicher Strukturen, die sich deutlich in der Ortsbild prägenden Wirkung der alten und daher „besonderen“ Gebäude niederschlägt – diese Gebäude können Dörfer von Städten und deren Bewohner als „Dörfler“ von „Städtern“ unterscheiden - wurde von Soziologen mehrfach beschrieben.

LASCHEWSKI und NEU (2004, S.2) etwa weisen auf die unterschiedlichen Nutzungsinteressen hin, dem das, was als Land zu gelten habe, unterworfen sei. Sie erkennen eine schwindende Rolle der ursprünglichen dominanten Kraft der Landwirtschaft für die ländliche Ökonomie. Neue Landnutzungsinteressen würden an Bedeutung gewinnen und deutlichere Unterschiede zwischen ländlichen Räumen hervorrufen, die die Stadt-Land-Unterschiede überlagern würden.

JAHNKE (2000, S. 20) erkennt eine sich abzeichnende Reduzierung unterschiedlicher Nutzungen und sieht dadurch die Eigenart des ländlichen Raumes bedroht. Die typisch dörfliche Multifunktionalität mit Nutzungsdurchmischungen würde verloren gehen und durch eine monofunktionale Prägung ersetzt.

JOHAENTGES (1996, S. 48) vergleicht die Erhaltung alter ländlicher Bausubstanz durch Neunutzungen mit dem Prozess der (städtischen) Gentrifikation[2], sieht jedoch einschränkend primär die physische Wiederherstellung der Bausubstanz und weniger eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung in den Dorfkernen. Im Umfang wird von ihm das Umnutzungspotenzial im Vergleich zur Neubautätigkeit als *„eher unbedeutend“* eingestuft und eine

[1] BRAUN (ebenda, S. 54) selbst erklärt, *„dass Lauenburgs Dörfer ziemlich stellvertretend (weil fast gleich) dastehen für viele Dörfer auch in anderen Regionen.“* Bezogen auf die regionale Nähe zu den Verdichtungsräumen Hamburg und Lübeck kann Lauenburg mit dem in dieser Arbeit betrachteten Untersuchungsgebiet verglichen werden. Als Abgrenzung zu den Dörfern der ehemaligen DDR können die Aussagen unter Ziff. 2.2 herangezogen werden.

[2] Unter Gentrifikation wird ein durch Zuzug, verbunden mit Restaurierungen und Umbauten hervorgerufener „Veredelungsprozess“ eines Stadtteiles bezeichnet. Auslöser sind oft niedrige Mietpreise, die zum Zuzug so genannter „Pioniere“ (Studenten, Künstler) führen und zu einer Veränderung der Infrastruktur beitragen. Als nächster Schritt wandern einkommensstärkere Bevölkerungsteile in die attraktiver gewordenen Stadtteile ein und bewirken durch weitere Investitionen eine Erhöhung des Wohnwertes. Begleitet wird die Gentrifikation durch eine Verdrängung des ursprünglichen Bewohnerkreises und später auch der Pioniere (doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus).

(Um-) Nutzerschicht erkannt, die sich in Abweichung von der (städtischen) Gentrifikation *„keineswegs immer nur durch gut verdienende und 'statushohe' Personen"* auszeichne.

Ein **betriebswirtschaftlicher** Ansatz bei der Betrachtung des Untersuchungsthemas wird von etlichen Autoren durch die Sicht auf finanzielle und förderrechtliche Aspekte gewählt.
In diesen Werken werden Fragen zur Finanzierbarkeit der Umnutzungsvorhaben, speziellen Fördermöglichkeiten oder auch zu Vermarktungsstrategien für zur Umnutzung vorgesehenen oder bereits umgenutzten Gebäuden beantwortet - baurechtliche Fragen werden nur angeschnitten.
In Fragen zur ökonomischen Komponente von Umnutzungsvorgängen haben sich verschiedene Landwirtschaftskammern engagiert; stellvertretend für diese Bemühungen werden die Publikationen von NIES (2000, 2005, 2006) und GRAHLMANN (1997, 1998, 2001, 2005) von der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe genannt.
GRAHLMANN (2001, S. 78) äußert sich beispielsweise zum einkommensbezogenen Effekt der Vermietung von zu Wohnraum umgenutzten Gebäuden im Außenbereich. Er sieht in Randlagen von Ballungsräumen eine weiterhin hohe Nachfrage mit relativ hohen m² - Mieten.

Auch steuerrechtliche Aspekte bei Umnutzungen von landwirtschaftlicher Altbausubstanz wurden in Veröffentlichungen beschrieben (u. a. STAHLBOLD, 2005).

Aus den Diversifizierungstendenzen moderner Landwirtschaftsbetriebe leiten WESCHE et al. (1998, S. 30) eine stärkere Rolle des Bauern als Unternehmer ab und sehen einen großen Vorteil in der Möglichkeit, durch ein erweitertes Angebotsspektrum eine aktive Preispolitik betreiben zu können, anstatt als subventionierter Mengenanpasser Gewinne nur durch Kostendämpfungsmaßnahmen beeinflussen zu können.

In dieselbe Richtung argumentieren PAHMEYER und REIMANN (1995, S. 1) wenn sie erklären, dass mitunter *„Klotzen und Kleckern"* angesagt sei, um unwirtschaftlich tätigen Kleinbetrieben alternative Einkommensquellen zu erschließen. Genannt werden von ihnen Nutzungen wie Bauernhofcafés, Kleinkunsteinrichtungen, Direktvermarktungen von Spezialkulturen, Ferien auf dem Bauernhof oder auch Einrichtungen der Altenbetreuung.

Im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Aussagen der LANDWIRTSCHAFTLICHEN RENTENBANK wird insbesondere auf einen aus der komplizierten Rechtsmaterie resultierenden umfassenden Beratungsbedarf hingewiesen, um Hemmnisse bei der Einführung oder dem Ausbau gewerblicher Tätigkeiten zu verhindern.
Dabei wird das Baurecht als Teil der genannten komplizierten Rechtsmaterie aufgefasst und empfohlen, bereits in einem frühen Zeitpunkt Kontakt mit der maßgeblichen Behörde aufzunehmen (vgl. WESCHE et al. 1998, S. 9 unter Bezug auf GRAHLMANN 1997).

Zu Interpretationsmöglichkeiten von Rechtsvorgaben gehen sie ein, indem sie auf Ermessensspielräume der Genehmigungsbehörden bei Fragen der Landwirtschaftseigenschaft hinweisen (ebenda).

Die allgemeine Unzufriedenheit mit den rechtlichen Tatsachen wird von WESCHE et al. (ebenda, S. 28) durch Verweis auf eine Expertenanhörung ausgedrückt. Danach äußerten sich die Befragten kritisch über regional unterschiedliche Gesetzesauslegungen der Genehmigungsbehörden und sahen hierin schwerwiegende Hemmnisse in der Realisierbarkeit von gewerblichen Einkommensalternativen.

Nicht zuletzt stellt das Umnutzungsgeschehen (innerhalb der Landwirtschaft) auch ein betriebswirtschaftlich-förderrechtliches Thema dar. So werden etwa in den sich auf europäische Verordnungen berufenden „Richtlinien des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg zur einzelbetrieblichen Förderung landwirtschaftlicher Unternehmen 2007" die *„Schaffung zusätzlicher Einkommensquellen aus selbständiger*

Tätigkeit" (Abschnitt B, Nr. 1) gefördert. Als Gegenstand der Förderung wird dabei u. a. die *„Modernisierung von Gebäuden"* (Abschnitt B, Nr. 3.1) aufgeführt.

Von offizieller staatlicher Seite der **Administration** und **Verwaltung** wird die Umnutzungsmaterie vielfach erkannt und thematisiert. Dabei sind neben politischen Meinungsäußerungen auch Aussagen der verschiedenen staatlichen Hierarchieebenen bekannt. Aus der Nähe dieser Institutionen zur praktischen Verwaltungsarbeit lassen sich die zum Teil detaillierten und kenntnisreichen Aussagen erklären.

So meinten STICH et al. (1983, S. 152) bereits zu Beginn der 1980er Jahre in ihrer Studie über immissionsbelastete Gemengelagen, dass die Planer und auch die Baurechtsbehörden bei der Bearbeitung der Vorgänge wegen ihrer Fülle und Differenziertheit kaum alle einschlägigen Regelungen berücksichtigen könnten.

LEIBING et al. (2006, S.19) erklären das Ziel einer lebendigen und attraktiven Erhaltung der Ortskerne im ländlichen Raum sowie das Bestreben, *„kreative Lösungen zur Wiedernutzung vorhandener, aufgegebener Bausubstanz anstelle weiterer Zersiedelung"* zu suchen, neben anderen Kriterien als Bestandteile einer zukunftsgerichteten Politik für rurale Regionen. Als Beispiele für Umnutzungen werden von ihnen Ausbauten alter Bauernhöfe zu Mehrgenerationenhäusern genannt, die sie in einen Kontext zu Einrichtungen des Pflegebereiches setzen und aus den *„demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen"* ableiten (ebenda S. 35f).

BÜHNEMANN (1990, S 67) trifft in Bezug auf seine Gemeindeberatungstätigkeiten auf dem Gebiet der Dorferneuerung eine (außergewöhnlich) eindeutige Aussage an die Adresse des Gesetzgebers und der die Gesetze umsetzenden Institutionen. Er fordert eine Anpassung der Gesetze an die veränderten Verhältnisse und eine flexible Handhabung der Vorschriften durch die Behörden.

Generell kann zu den Arbeiten, die von oder für die örtlichen Verwaltungen und gemeindlichen Entscheidungsinstitutionen (Gemeinderäte, Ortschaftsräte, Ausschüsse und sonstige Gremien) zum Thema Dorfplanung und Dorfsanierung verfasst wurden, gesagt werden, dass nur vereinzelt konkrete Ansätze zur (baurechtlichen) Förderung der Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude enthalten sind. Zumeist erschöpfen sich diese Werke in allgemeinen Darstellungen der Gesetzesgrundlagen und der Verwaltungsverfahren (so z.B. WM & MLR BADEN-WÜRTTEMBERG 1998; DIRNBERGER 2005).

An **juristischen Beiträgen**, die sich mit der Untersuchungsmaterie beschäftigen, liegt eine Fülle von Veröffentlichungen in Form von Rechtssprechungen und diesen und den Gesetzen zugeordneten Kommentaren sowie als freie Fachaufsätze vor. Diese Schriften behandeln spezielle, einzelne Rechtsstreitigkeiten und deren gerichtliche Entscheidungen mit teilweise sich widersprechenden Aussagen der verschiedenen Instanzen.

Dem bei der Weiternutzung alter Bausubstanz wichtigen Rechtsinstitut des baurechtlichen Bestandsschutzes wird dabei große Beachtung zuteil.
So beschäftigt sich BROCK (2003) ausführlich mit den Auswirkungen des Bestandsschutzes im Bereich des Themenkomplexes „Landwirtschaftlicher Strukturwandel". Er äußert sich zu Fragen der Umnutzung (ehemals) landwirtschaftlich genutzter Gebäude im Außenbereich und erklärt, dass *„zahlreiche"* dort existierende *„bauliche Anlagen nach den geltenden Bestimmungen unzulässig"* seien, jedoch zur sinnvollen Weiternutzung der Legalisierung von *„Erhaltungsmaßnahmen und Erweiterungsmaßnahmen*" bedürfen (ebenda S. 139). Die Frage sei zu klären, wie weit hier der Bestandsschutz greife.

Zu den aus dem Strukturwandel resultierenden Zwängen des Leerstandes und der Suche nach geeigneten Nachnutzungen erklärt BROCK (ebenda, S. 140), dass die oft aus betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten resultierenden Aufgaben der landwirtschaftlichen Nutzungen im

Außenbereich zu Spannungsverhältnissen zwischen den berechtigten Interessen der Eigentümer an Substanzerhaltung und –verwertung durch Nutzungsänderung und dem Interesse der Allgemeinheit an einem von Bebauung freigehaltenen Bereich außerhalb der Orte führe.

Die Schwierigkeit, die praktisch relevanten Kernaussagen in juristischen Schriften auch durch Nichtjuristen zu erkennen, ist an folgendem Zitat BROCKS (ebenda, S. 85 unter Verweis auf WAHL 1996) zur zwischenzeitlich von der höchstrichterlichen Rechtsprechung aufgegebenen Ableitung eines „verfassungsunmittelbaren Bestandsschutzes" abzulesen:
„Der 'Irrweg' der bisherigen Rechtsprechung wurzelt in einer zu engen und vordergründigen Auslegung des einfachen Rechts, die zu der u. U. irrigen Annahme einer Enttäuschung berechtigter Bestandsinteressen führt. Der Fehler der verkürzten Auslegung des einfachen Rechts führt zu einer vermeintlichen Regelungslücke, die dann durch den Folgefehler – die Gewährung verfassungsunmittelbarer Ansprüche – geschlossen wird."
Er bringt damit nichts anderes zum Ausdruck, als dass schon durch Gesetzesregelungen unterhalb der Verfassungsebene ein ausreichender Bestandsschutz gewährleistet werden kann (muss) und es daher keines Rückgriffes auf das Grundgesetz bedarf.

SCHÄFER et al. (1999, S. 73) befassen sich mit einem eventuellen Novellierungsbedarf der Baunutzungsverordnung. Sie sehen als Ergebnis zwar keinen dringenden Handlungsbedarf des Verordnungsgebers, erkennen jedoch einen Diskussionszwang im Bereich des baurechtlich definierten Dorfgebietes gem. § 5 der Baunutzungsverordnung.

KÖHLER (2005, S. 84) befasst sich mit der Erhaltung alter Ensemblestrukturen durch die rechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches. Er verweist auf die *„städtebauliche Gestalt"*, aus der die *„städtebaulichen Eigenart*[en]*"* erwachsen würden. Allerdings richtet er seinen Blick mehr auf Altstadtbereiche und auf die *„Bewahrung"* deren *„harmonischen Geschlossenheiten"* als auf die Dorfkerne. Die von ihm beschriebenen grundsätzlichen Inhalte von Erhaltungsbemühungen wie Berücksichtigung der Stadtgrundrisse, der Stellung und der Dimensionen der Baukörper sowie deren Gestaltungen sind jedoch auf ländliche Siedlungen übertragbar.
Rechtsprechungen zu Umnutzungsvorhaben liegen vielfach vor. Einzeldarstellungen entsprechender Entscheidungen und deren Begründungen würden jedoch der Intention dieser „nichtjuristischen" Studie wenig gerecht werden - die entsprechenden Kernaussagen indes fließen sowohl in die Schilderung der baurechtlichen Regelungen als auch in die Vorstellung der Fallbeispiele mit ein.

3.1.2 Zusammenfassung und Bewertung

Zu den Veränderungen des ländlichen Raumes und seiner Siedlungen liegt eine Vielzahl von Veröffentlichungen vor. Das Spektrum reicht von optimistischen Analysen, die eine Stärkung der Dörfer und ländlichen Kleinstädte prognostizieren:

„Dorferneuerung bewegt sich weg von der Dorfbildpflege, der Fachwerk- und Natursteinsanierung, der Pflasterung, der Dorfkosmetik und hin zur Förderung von Infrastruktur und Arbeitsplätzen." (HENKEL 2004, S. 319);

bis zu fatalistischen Prophezeiungen eines völligen Verlustes ländlicher Autonomie:

„Damit hat der ländliche Raum seinen letzten Rest an Eigenständigkeit verloren, wird total von der Stadt beherrscht und verliert endgültig seinen Charakter als komplementärer Lebens- und Wirtschaftsraum zur Stadt." (BÄTZING 1997, S. 9)

Die Notwendigkeit einer umfassenden Anstrengung aller Beteiligten zur Rettung der ländlichen Siedlungen vor Vernachlässigung, Verfall und Bedeutungsverlust wird von einem großen Autorenkreis unterstrichen. Was von den vielfach in diesem Kontext durchgeführten Forschungsvorhaben und den hieraus formulierten Vorschlägen tatsächlich beim „Adressaten", der länd-

lichen Bevölkerung, angekommen ist bzw. angenommen wurde, ist jedoch mitunter wenig ermutigend.
Ein zu großer Anteil der gewonnenen Erkenntnisse ist auf dem Weg des Wissenstransfers von der Forschung an die Basis vor Ort verloren gegangen oder verfälscht worden.

Bei der Betrachtung der einschlägigen Forschungen fällt zudem auf, dass neben Zielformulierung, Aufgabenvorstellung, Potenzialanalyse etc. der praktischen Umsetzung wenig Raum gewidmet wird. Insbesondere auf die baurechtliche Situation wird bei den die Studien begleitenden Untersuchungen von realisierten Vorhaben kaum Bezug genommen. Das Baurecht wird lediglich als Randbereich wahrgenommen oder komplett ausgeklammert.
Die vereinzelt vorhandenen Spezialbeiträge einer baurechtlichen Betrachtung als Teile von sich ansonsten mit anderen Schwerpunkten der Umnutzungsproblematik befassenden Schriften gehen zwar auf die baurechtlichen Bestimmungen ein, führen diese jedoch lediglich aneinanderreihend ohne grundlegende eigene Wertung und ohne Praxisbezug auf.

Diese als Defizit wahrgenommene geringe Tiefenbetrachtung ist den fehlenden Einsichtsmöglichkeiten in die spezifischen Verwaltungsvorgänge geschuldet. Eine qualifizierte Bewertung kann von baurechtsfernen Institutionen wie Landwirtschaftskammern, Agrarfakultäten oder Geografieinstituten nicht geleistet werden.

Die „Baurechtler“ der Jurisprudenz wiederum fassen ihre Beiträge in einer Nichtjuristen nur eingeschränkt zugänglichen Fachsprache ab und erstellen zumeist theoretische Abhandlungen mit geringer Umsetzungskompetenz.
Hinzu kommt, dass zu Fragen des Bau*ordnungs*rechts, insbesondere zu Themen der Bauausführung in technisch-rechtlicher Betrachtung, kaum Aussagen getätigt werden. Beispielhaft hierzu kann der komplexe Bereich des vorbeugenden Brandschutzes angeführt werden. Dieses Themengebiet ist der ingenieurwissenschaftlichen Kompetenz zuzuordnen und wird daher von den genannten technikfernen Disziplinen für gewöhnlich gemieden.

Die beschriebene Forschungslücke wurde durchaus erkannt, weshalb z. B. GRABSKI-KIERON et al. (2005, S. 436f) folgerichtig einen über Hochschul-Praxis-Kooperationen organisierten Wissenstransfer in die ländlichen Räume fordern. Über Forschungsprojekte sollten „*angepasste regionale Entwicklungsstrategien“* gefunden werden, die „*Umnutzung als Handlungsfeld“* direkt enthalten oder aus denen sich Umnutzungsvorgänge entwickeln lassen.

Nicht zuletzt in diesem Kontext sieht sich die vorliegende Arbeit angesiedelt. Zum einen wird dies verdeutlicht an der Anlegung der Untersuchung als Dissertation an einer universitären Fakultät, zum anderen wird schon durch die intensive Beschäftigung des Autors mit dem Thema ein direkter Wissenstransfer von Forschungsergebnissen an die Basis der baurechtlichen Entscheidungsträger vorgenommen.

Nach dem „Gegenstromprinzip“ soll mit dieser Untersuchung auch ein rücklaufender Transfer durch Darlegung der praktischen Arbeit erreicht werden.

Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der praktischen Anwendung baurechtlicher Vorgaben im Bereich alter landwirtschaftlicher Bausubstanz und deren Umnutzung steht zur Zeit noch am Anfang. Ein Zurückgreifen auf bereits durchgeführte Untersuchungen und Berichte ist daher nur eingeschränkt möglich.

Insgesamt zeigt die Auswertung der vorliegenden Studien, dass für die Aufbereitung von baurechtlichen Themen im Kontext des ländlichen Strukturwandels ein erheblicher Forschungsbedarf besteht.

Es ist ein Forschungskanon anzustreben, der die planungswissenschaftliche Diskussion in eine Richtung grundlegender Reformüberlegungen i. S. eines „Baurechts für den ländlichen Raum“ lenkt.

3.2 Arbeitshypothesen und Forschungsfragestellungen

Die bisher aufgezeigten Aussagen zu den Realitäten ländlicher Räume, speziell bezogen auf die gebaute Umwelt ihrer Siedlungen, haben eine große Problemfülle erkennen lassen. Gleichzeitig wurde dargelegt, dass bereits seit Jahrzehnten große Anstrengungen zu deren Beseitigung oder Milderung unternommen werden. Trotz dieser personal- kosten- und zeitaufwändigen Verbesserungs- und Unterstützungsbestrebungen zugunsten ländlicher Regionen kann eine gelungene Wiederherstellung der „alten" Stärke der Dörfer und ländlichen Kleinstädte im Sinne einer eigenständigen, von (groß-) städtischen Lebensbereichen weitgehend unabhängigen Eigenart nicht bestätigt werden. Die bereits erreichten Erfolge der Angleichung oder Annäherung der urbanen und der ruralen Räume im Bereich der materiell-kulturellen Lebensverhältnisse drohen mit einem zunehmenden Bevölkerungsrückgang in Zeiten des demografischen Wandels und einer sich abzeichnenden Rückbesinnung auf die Vorteile des „Lebens in der Stadt" verloren zu gehen.

Denn der im Raumordnungsbericht 2005 (BBR 2005, S. 203) beschriebene positive Befund, wonach

„ das traditionelle Erscheinungsbild des ländlichen Raumes als agrarabhängiges Gebiet mit Tendenzen zur Unterbeschäftigung und zur Bevölkerungsabwanderung ... die heutige Realität ... nicht mehr [trifft] *und ... allenfalls in sehr abgelegenen und strukturschwachen ländlichen Gebieten anzutreffen* [ist]",

besitzt zwar noch seine allgemeine Gültigkeit, bedarf jedoch einer fortwährenden Pflege und Verteidigung.[1]
Wird dem ländlichen Raum zu viel „Energie" entzogen, droht eine Verödung weiter Landstriche, die sich mit einem wieder steigenden Wohlstandsgefälle zwischen Stadträumen und peripheren Regionen mit allen äußeren Begleiterscheinungen niederschlagen wird.
Dörfer drohen dann infrastrukturell (öffentlich/privat) und personell zu „schwinden". Diese Prozesse können in einer sich verstärkenden Abwärtsspirale zu tief greifenden gesellschaftlichen Umbrüchen führen.

Umso wichtiger erscheint es in dieser Situation, sich über neue Fördermöglichkeiten durch eine besondere Gesetzgebung für unsere Dorfstrukturen Gedanken zu machen. In diesem Sinne wird folgende **erste Arbeitshypothese** formuliert:

> Der Niedergang der alten bäuerlichen Bausubstanz kann weder durch finanzielle Förderprogramme noch durch Instrumente der gemeindlichen Planungshoheit allein wirksam aufgehalten werden; ein stärkeres baubehördliches Eingreifen bei Vernachlässigung der Bauunterhaltung in Verbindung mit umfassender baurechtlicher „Privilegierung" von Umnutzungsvorgängen im Sinne von Fordern und Fördern ist deshalb unterstützend einzuleiten.

Hauptanliegen der vorliegenden Arbeit ist das Aufzeigen eines Weges, wie durch Instandsetzungszwänge einerseits und baurechtliche Privilegierungen andererseits eine schnelle und durchgreifende Verbesserung der baulichen Missstände in den Siedlungen des ländlichen Raumes begünstigt werden kann. Durch die so angemahnten und unterstützten Aktivitäten der Gebäudeeigentümer soll ein Umdenken in Richtung „Investitionen statt Subventionen" angestoßen werden.

[1] Nach Aussage des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung im Raumordnungsbericht 2005 (S. 197) ist bereits eine Abschwächung des Dekonzentrationsprozesses der Bevölkerung auf der Ebene der Stadtregionen festzustellen.

Als Basis eines Handlungsbedarfs im vorgenannten Sinne wird eine **zweite Arbeitshypothese** aufgestellt:

> Das Baurecht ist in großen Teilen auf die Verhältnisse und die Bedürfnisse städtischer Siedlungen ausgelegt und nimmt zu wenig Rücksicht auf die Eigenarten ländlicher Siedlungen und den aus ihnen resultierenden Bedürfnissen.

Die bereits angeführten und noch vertiefend zu betrachtenden Mängel im Kenntnisstand der handelnden Akteure Kommunalpolitik und öffentliche Verwaltung bezüglich der Belange der Substanzerhaltung führt zu der Formulierung einer **dritten Arbeitshypothese**:

> Den spezifischen Belangen der Erhaltung landwirtschaftlicher Altbausubstanz wird durch eine mangelhafte Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger zu wenig Beachtung zuteil.

Den vorgenannten Arbeitshypothesen werden entsprechende spezifische Forschungsfragestellungen zugeordnet:

> Können durch konsequente baurechtliche Zwangsmaßnahmen und erweiterte Privilegierungsbestimmungen im Sinne einer Erleichterung der baurechtlichen Legalisierung von Umnutzungsvorhaben signifikante Effekte zur Förderung der Erhaltung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz erzielt werden?

> Ist die Schaffung eines speziell auf die Verhältnisse im ländlichen Raum ausgerichteten besonderen Baurechts möglich und kann ein solches „Baurecht des ländlichen Raumes“ die Erhaltung der spezifischen Eigenarten der ländlichen Siedlungen befördern?

> Wie kann eine Förderung des Weiternutzungsgeschehens durch Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger erreicht werden?

3.3 Methodik und Forschungsdesign

3.3.1 Grundsätzliche Erläuterungen

Die vielfältigen, teils sehr umfassenden Studien zum Zustand der ländlichen Räume und deren Siedlungen in Zeiten großer Veränderungen lassen einen Forschungs- und Handlungsdruck erkennen. Mag der Strukturwandel der Landwirtschaft bereits je nach Region als weitgehend abgeschlossen oder zumindest abgeschwächt erscheinen, so ist nicht zu übersehen, dass gegenwärtige Entwicklungen mit neuen (und Verstärkung alter) Herausforderungen an ländliche Räume ein Nachlassen in den Bemühungen zur Verbesserung der Verhältnisse nicht zulassen. Gleichgültig, ob diese Herausforderungen aus dem demographischen Wandel, der allgemeinen Globalisierung, der Rückbesinnung auf städtische Wohnformen oder aus dem weiteren Rückzug der Landwirtschaft resultieren, sind die Auswirkungen auf die gebaute Umwelt immer erheblich.

In dieser Arbeit sollen die dabei zu berücksichtigenden Belange des Baurechts und der hieraus abgeleiteten Probleme behandelt werden.
Die gewählte Betrachtungsebene aus der Sicht einer unteren Baurechtsbehörde und die Vorstellung einzelner konkreter Baurechtsfälle kann in ein System der Siedlungsplanung als übergreifender Rahmen eingebunden und somit eine „Verortung" der Untersuchung im wissenschaftlichen Kontext vorgenommen werden.

LIENAU (1995, S. 203 ff) ordnet die Bauleitplanung und die Fachplanungen in einem dreistufigen Siedlungsplanungssystem der Mikroebene zu, bezeichnet die Ebene der Regionalplanung als Mesoebene und schließlich die Landesplanung der Raumordnungspolitik als Siedlungsplanung auf Makroebene. Nach dieser Festlegung muss für die Betrachtungsebene der vorliegenden Arbeit eine neue Ebene definiert werden, da hier über weite Bereiche die tatsächlich umgesetzten Planungen fokusiert und analysiert werden. Man könnte den Begriff der Nanoebene wählen, der jedoch im planerischen Kontext keine Entsprechung findet. Die Untersuchung der vorgestellten Planungen und Maßnahmen wird daher als Betrachtungen auf der „Mikroebene 2" bezeichnet, die Flurbereinigung, Dorferneuerung sowie die Bauleitplanungen und Fachplanungen werden der „Mikroebene 1" zugeordnet.

Insoweit sieht sich die vorliegende Arbeit in ihrer Auslegung in Übereinstimmung mit einer Forderung DIRNBERGERS (2000, S. 48) an die Dorferneuerung,
„einen Beitrag dazu [zu] *leisten, in den Dörfern neue Leitbilder zu schaffen, die Dorfgemeinschaft wieder zu beleben, gleichsam einen ganzheitlichen Ansatz zu liefern, der die Fülle der ökonomischen, gesellschaftspolitischen und sozialen, städtebaulichen und gestalterischen Aspekte vereint."*
Ebenso besteht ein Konsens mit seiner Erklärung, dass
„diese abstrakte Aufgabe ... in der Realität auch auf die Ebene des konkreten Einzelfalls heruntergezont werden [kann]."

3.3.2 Methodenauswahl und -beschreibung

Die Spezifik des behandelten Untersuchungsgegenstandes spricht für eine eher auf tiefe als auf breite Informationssammlung angelegte Untersuchungsmethodik.
Als Forschungsansatz und für die Abwicklung der zu untersuchenden Materie wird daher eine qualitative Forschungsmethode mit hermeneutischer Vorgehensweise bei teilnehmender Beobachtung mit verdeckter Rolle gewählt.
Anhand noch näher darzulegenden Datenquellen und Vorortbeobachtungen sollen baurechtliche Vorgänge im Bereich Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz skizziert und ausgewertet werden. Der Betrachtungswinkel der Vorgänge wird dabei aus der Sicht einer unteren Baurechtsbehörde, also aus der Sicht der mit *allen* genehmigungspflichtigen und mit einem *Teil* der genehmigungsfreien Umnutzungsvorgänge befassten Instanz im Sinne eines teilnehmenden Beobachters[1] gewählt. Darüber hinaus wird dargestellt, welche baurechtlichen

[1] Mit „Teilnehmender Beobachtung" wird eine Forschungsmethode der Qualitativen Forschung bezeichnet, in der der Forscher durch seine Teilnahme an den zu untersuchenden Vorgängen direkt das Geschehen mit beeinflusst. Kennzeichen sind u. a. die Ausfüllung einer Teilnehmerrolle, offene, flexible Prozesse mit fortdauernder Neudefinition des Problems, und ein in die Tiefe gehender fallorientierter Zugang zu der Materie (vgl. FLICK 2006, S.206f unter Bezug auf Jorgensen 1989).

Belange bei einem fortdauernden Gebäudeleerstand mit einhergehender Vernachlässigung der Bauunterhaltung bis hin zum Einsturz baulicher Anlagen betroffen sind.
Die Betrachtung und Vorstellung dieser Vorgänge erfolgt nicht durch eine Erfassung und Auswertung *aller* Vorgänge im Untersuchungsraum, sondern durch eine ins Detail gehende Vorgehensweise im Sinne von exemplarischen Interpretationen für die generelle Problemlage.
Schwerpunkt der Untersuchung ist demnach nicht die Ermittlung des Umnutzungspotenzials oder die Quantifizierung der Vorgänge durch eine umfassende Bestandsaufnahme, sondern eine in die Tiefe gehende Betrachtung der vorhandenen baurechtlichen Einflussfaktoren im Sinne einer Rechtstatsachenforschung aus der Sicht der juristischen Laiensphäre.
Durch eine geeignete Auswahl und eine angemessen große Anzahl der untersuchten Fallbeispiele kann eine Übertragbarkeit und Verallgemeinerung der Untersuchungsergebnisse erreicht werden.
Die Arbeit richtet den Fokus durch detaillierte Darstellungen der baurechtlichen Kriterien bei einzelnen konkreten Instandsetzungs- und Umnutzungsbeispielen auf die Objektebene. Aus den Betrachtungen der Beispiele sollen die Bedeutung einer ausreichenden Bauunterhaltung und die baurechtlichen Eignungen verschiedener Neunutzungen untersucht sowie Lösungswege für Umnutzungstypen geringerer Eignung aufgezeigt werden.

Mit Hilfe der vorgestellten Fallbeispiele können vor allem

- die einschlägigen Gesetzesvorgaben auf die Objektebene herunter gebrochen,
- die Wirkungsweisen von Verwaltungsverfahren dargestellt,
- vielschichtige Verwaltungs- und Rechtszusammenhänge erfasst,
- das Zusammenspiel der unterschiedlichen an den Verfahren beteiligten Akteure verdeutlicht
  und
- Defizite in den Gesetzesvorgaben bzw. den Verwaltungsverfahren aufgedeckt werden.

Der Untersuchungsgegenstand wird zur Strukturierung der Materialfülle in mehreren Teilschritten abgetastet:

- Darstellung der baurechtlichen Grundstrukturen und einzelner einschlägiger Begriffe
  → Ziel: Einführung in zentrale Sachverhalte
- Allgemeine Darstellung der baurechtlichen Regelungen in Bezug auf ihre Anwendung auf den Untersuchungsgegenstand in Form einer ausgewählten Gesetzesvorstellung und skizzenhaften Gesetzeskommentierung
  → Ziel: Bildung eines Mindestkenntnisstandes als Grundlage zum Verständnis der Fallbeispielanalysen
- Kategorisierung durch Ausarbeitung grundsätzlicher Unterscheidungsmerkmale und Einteilung in Falltypen
  → Ziel: Bildung einen Ordnungssystems
- Darstellung des Untersuchungsgebietes (räumliche Verortung, statistische Kenndaten) und Aussagen zu den an den Verfahren Beteiligten sowie Beschreibung der typischen Siedlungs- und Gebäudestrukturen im Anhang
  → Ziel: Herausarbeitung von Vergleichskriterien für andere Regionen
- Tabellarische Darstellung und Analyse der vorgestellten baurechtlichen Verfahren und ausführliche Fallbeispielvorstellungen im Anhang
  → Ziel: Vertiefung des Kenntnisstandes und Verdeutlichung der baurechtlichen Sachverhalte sowie erstes Aufzeigen von Handlungsempfehlungen

Die bei den Aufzeichnungen der vorgenannten baurechtlichen Gegebenheiten und deren Umsetzung in praktische Fälle gewonnenen Erkenntnisse werden in mehreren Zwischenreflexionen bezüglich ihrer Relevanz für die formulierten Arbeitshypothesen und spezifischen Forschungsfragen beurteilt.
Aus den so verifizierten Aussagen werden, wo als sinnvoll und notwendig ermittelt, Vorschläge für Gesetzes- und Verfahrensänderungen sowie Möglichkeiten einer Situationsverbesserung durch Sensibilisierung und Qualifizierung der beteiligten Akteure abgeleitet.

In einer abschließenden Reflexion der Hypothesen und Forschungsfragen werden die Aussagen der Studie als Vorbereitung für die Thesenformulierung bewertet.

Wie OERTEL (1986, S. 6) *„aus der Beobachtung und Auswertung vieler Einzelphänomene Ansätze zur inhaltlichen und methodischen Verbesserung der Dorfentwicklungsplanung“* aufzeigen will, soll auch in der vorliegenden Arbeit durch eine durchführungsorientierte Forschung Wege zu einer einfacheren und effektiveren Umsetzung baurechtlicher Vorgaben im Sinne der im ländlichen Raum angesiedelten Gesellschaftsgruppen erarbeitet und aufgezeigt werden.

Zwei unterschiedliche und sich ergänzende Betrachtungsweisen erschließen parallel das Thema:

- Betrachtungen anhand der Gesetzesvorgaben (Bund, Land, Region, Gemeinde) sowie
- anhand der Fallbeispiele (Instandsetzungsgebote, Umnutzungen)

Dadurch entsteht ein Doppelansatz für die beiden wichtigsten Determinanten:

- Vorgänge innerhalb der Landwirtschaft
- Vorgänge außerhalb der Landwirtschaft

Die Herangehensweise an das Thema erfolgt als empirische Forschung mit qualitativem Methodenansatz und dadurch mit einer großen Offenheit und Flexibilität. Durch diese Vorgehensweise kann eine hohe Validität und ein in die Tiefe gehender Erkenntnisgewinn erzielt werden.[1] Dabei werden die einzelnen Teile der gesetzlichen Vorgaben vor dem Hintergrund eines Vorverständnisses ausgelegt und bewertet – eine Veränderung des Verständnisses kann sich während der Bewertung durchaus ergeben. Das Auslegen der Gesetzesregelungen und ihren Einfluss auf die vorgestellten Fallbeispiele wird als hermeneutische Vorgehensweise angelegt. Die Vorstellung der Fallstudien soll der Ermittlung von Gesetzmäßigkeiten und sich wiederholender Strukturen, die das Verwaltungshandeln und den Grad der Gesetzesanwendung abbilden, dienen. Es soll dargelegt werden, inwieweit zu enge oder auch zu weite Gesetzesauslegungen bis hin zu falschen Vorschriftenanwendungen das Umnutzungsgeschehen behindern oder fördern. Durch den qualitativen Forschungsansatz wird gewährleistet, dass zwar Ausgangshypothesen formuliert, diese jedoch in einem fortlaufenden Prozess während der Erarbeitung der Untersuchungsergebnisse weiterentwickelt und angepasst werden können. Insoweit ist auch die bisherige Darstellung der Verhältnisse im ländlichen Raum (speziell der Zustände der bebauten Umgebung der Ortskerne und der Außenbereichsteilflächen mit Bebauung) in dieser Arbeit als erstes Ergebnis der Erkenntnisgewinnung, auch für den Leser, zu betrachten. Dieser Prozess erhält im Fortschreiten der Forschungsbemühungen seine Fortsetzung.

[1] Ein quantitatives Vorgehen ist aufgrund der hohen Komplexität des Untersuchungsgegenstandes nicht angebracht, auch eine Generalisierbarkeit im statistischen Sinne wird in dieser Arbeit nicht angestrebt.

Durch die Formulierung von mehreren Arbeitshypothesen im Sinne einer „Theoretischen Triangulation“[1] wird das Umnutzungsthema aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet. Ziel ist das Auffinden „überzeugender“ Verbesserungsvorschläge auf einem oder mehreren Gebieten. Dabei wird unter der Prämisse „überzeugend“ vor allem die Erreichung einer möglichst einfachen und „stimmigen“ Umsetzungsmöglichkeit (im Gesetzgebungs- bzw. Verordnungsverfahren als auch in der praktischen Durchführbarkeit) verstanden.
Die Auswahl der Fallbeispiele aus einer vorhandenen Sammlung erfolgt anhand einer „bedingten“ Vorab-Festlegung der gewählten Strukturen. Wie bereits erläutert, können die Vorgänge dabei in Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft und solche zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken eingeteilt werden. Innerhalb dieser beiden nutzerbezogenen Grobeinteilungen der Umnutzungsvorgänge wird eine Einteilung in die baurechtlichen Gebietseinstufungen vorgenommen, wobei davon ausgegangen wird, dass die grundsätzliche (baurechtliche) Umnutzungseignung von der zukünftigen Nutzung ebenso abhängt wie von dieser Gebietseinstufung.
Bei der Analyse der Fallbeispiele kann durch das Aufkommen vorab noch nicht bekannter bzw. zuerst als untergeordnet eingestufter Unterscheidungskriterien[2] eine andere Gewichtung der Merkmale entstehen, so dass die o. g. „Bedingtheit“ der ursprünglichen Strukturfestlegung die Konzeption einer anderen Samplestruktur im Sinne eines „Theoretischen Samplings“[3] ermöglicht bzw. erfordert.
Ebenso wäre eine nicht nach Nutzungen vorgenommene Einteilung, sondern eine Kategorisierung nach den baurechtlichen Hemmnissen möglich gewesen. Diese hätte sowohl nach dem Grad der Hemmnisse (Qualität) und den daraus resultierenden Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten als auch nach der Fülle baurechtlicher Hemmnisse (Quantität) mit entsprechenden Aussagen zur Genehmigungsaussicht erfolgen können.
Die Entscheidung über die Art der Kategorisierung der Fallbeispiele hing dabei auch von der Analyse der Daten durch ein Kodierungsverfahren ab.[4]
Die Angemessenheit der Samplingstruktur und deren Inhalte sollte neben der genannten Flexibilität durch eine Auswahl möglichst typischer und/oder möglichst extremer Fälle, bezogen auf die Umnutzungseignung bzw. Nichteignung aus baurechtlicher Sicht sowie einer möglichst großen Variationsbreite baurechtlicher Hintergründe erreicht werden. Insofern kann bei dem schließlich durchgeführten Verfahren der Fallbeispielauswahl von einem Sampling-Strategie-Mix gesprochen werden, der auch einen möglichst unvoreingenommenen Eindruck des Geschehens gewährleisten soll.

---

[1] Der Begriff „Theoretische Triangulation“ bezeichnet die Anwendung unterschiedlicher Theorien/Hypothesen auf den gleichen Gegenstand (vgl. ERZBERGER 1995, S, 38; Flick 2006, S. 330f, die sich auf Denzin 1978, 1989 beziehen).

[2] Als weitere Unterscheidungskriterien können Abgrenzungen zum Nutzungscharakter (z.B. gewerblich/nichtgewerblich), zum Nutzerkreis (Altbürger/Neubürger), zum Verhältnis von Eigenleistungen zu Begleitung durch Fachleute oder auch zu Umnutzungsvorgängen mit ausschließlich baurechtlichen Belangen und zu solchen mit weiteren rechtlichen Vorgaben herangezogen werden.

[3] Der Terminus „Theoretisches Sampling“ bezeichnet eine Fallauswahlstrategie, die sich durch eine während des Forschungsprozesses dauernd anpassende Materialauswahl auszeichnet. Die ständige Anpassung wird durch die sich bildende Theorie bewirkt und gleichzeitig kontrolliert (vgl. FLICK 2006, S. 102ff unter Bezug auf Glaser und Strauss 1967/1998).

[4] Unter Kodierung wird die Datenanalyse durch Aufteilung der Daten und Zuordnung bestimmter Kodes zur Unterstützung der Dateninterpretation verstanden. Die fortlaufende Kodierung hat dabei unmittelbaren Einfluss auf die Auswahl der folgenden Fallbeispiele bzw. Daten sowie auf die Methode der Datenerhebung. Die Einteilung und Zusammenfassung der (sich fortlaufend verfeinernden und differenzierenden) Kodes mündet in die Kategorisierung der Vorgänge. Unterschieden wird zwischen den Verfahren „offenem Kodieren“ (Datenzerlegung und Begriffszuordnungen mit Kategorisierung), „axialem Kodieren“ (Verfeinerung und Auswahl) und „selektivem Kodieren“ (Findung des zentralen Phänomens), die aufeinander aufbauend bzw. kombinierend eingesetzt werden können (vgl. FLICK 2006, S.257ff unter Bezug auf Glaser und Strauss 1967/1998 und Strauss und Corbin 1990/1996).

Dabei steht trotz der relativ großen Anzahl ausgewählter Fallbeispiele eine in die Tiefe gehende Analyse der Vorgänge im Fokus der Forschungsbemühungen; eine Vollerhebung aller im Untersuchungsgebiet aufgetretenen Umnutzungsvorgänge wird, wie bereits verdeutlicht, nicht angestrebt.
Die Festlegung der Anzahl der Fallbeispielschilderungen wurde durch die sich während des Forschungsprozesses ergebende „Sättigung" der Datenauswertung und Eigenschaftenanalyse bestimmt und war anfangs noch offen.[1]

3.3.3 Darstellung der Alleinstellungsmerkmale

Wie bereits angeführt, können durch die Betrachtung aus Sicht einer unteren Baurechtsbehörde Erkenntnisse gewonnen werden, deren spezielle Bewertung von keiner anderen mit Baurecht befassten Institution geleistet werden kann. Da der Zugang zum Forschungsfeld unversperrt ist, wird im Gegensatz zu theoretischen Abhandlungen von praxisferneren Verfassern eine Analyse der Vorgänge bis in die letzten Einzelentscheidungen bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Beurteilungen ermöglicht.
Somit kann der aus der strategischen Natur der Sachverhalte resultierende grundsätzliche Theoriecharakter wissenschaftlicher Arbeiten durch die Darstellung praktischer Umsetzungen eine sinnvolle Ergänzung erfahren.

Die Eigenart der teilnehmenden Beobachtung als „Vollständiges Mitglied" (vgl. FLICK 2006, S. 88f) mit verdeckter Rolle hat dabei mehrere Vorteile:
Zum einen werden die oft aus dem Eintritt des Forschers in das Feld resultierenden Störungen durch Abwehrreaktionen der anderen Teilnehmer vermieden, was eine unbeeinflusste Betrachtung des Untersuchungsgegenstandes ermöglicht. Zum anderen entfällt die „Verständigungsarbeit" zwischen Forscher und „Gegenseite", was eine Aushandlung gemeinsamer Sprachregelungen erübrigt (vgl. FLICK 2006, S. 90f). Die häufig befürchtete Wirkung von Forschung als Störung, die den Ablauf durcheinander bringt, entfällt somit vollständig.

Zur Begründung für die Wahl eines bestimmten eingegrenzten Betrachtungsraumes können die Aussagen von GRABSKI-KIERON et al. (2005, S. 424) herangezogen werden, nach denen *„die Einbettung des Themas* [Umnutzung, J.S.] *in ein agrarstrukturpolitisches Politikfeld 'Entwicklung ländlicher Räume''* [es] *erfordert ..., die kleinregionale Ebene in den Fokus zu nehmen."*
Während sie (ebenda, S. 1) eine regional differenzierte Leerstands- und Umnutzungsproblematik anführen und eine *„vergleichende Synopse regionaler Profile ländlicher Räume"* vorlegen, soll in der vorliegenden Arbeit mit dem gewählten Untersuchungsgebiet eine regionalspezifische Aufarbeitung des Teilbereiches „baurechtliche Rahmensetzungen" vorgenommen werden. Da die einschlägigen Gesetze landes- oder bundesweite Gültigkeit haben[2], lassen sich aus den gewonnenen Erkenntnissen Rückschlüsse für andere Regionen ableiten.

Wenn GRABSKI-KIERON et al. (ebenda, S. 430) ein sektorübergreifendes Handeln für und in ländlichen Räumen fordern, um „Umnutzung" voranzubringen und hierfür alle Politik- und

[1] Eine Vorauswahl wurde durch die Sammlung von ca. 70 Verfahren aus der Gesamtzahl der im Betrachtungszeitraum bearbeiteten, mehrere Hundert Fälle umfassenden Verfahren getroffen. Von diesen vorab ausgewählten Verfahren werden insgesamt (Instandsetzung und Umnutzung) 24 Vorgänge als Beispiele im Detail oder in Kurzform vorgestellt.
[2] Auch die Regional- und Kommunalplanungen fußen auf bundes- oder landesrechtlichen Vorgaben. Aussagen zu solchen Planungen können demnach nach Darstellung und Inhaltsrahmen überregional verwertbare Erkenntnisse liefern.

Planungsebenen in der Verantwortung sehen, so ist dies ein weiterer Beleg für die Dringlichkeit einer Forschung im Sinne der vorliegenden Arbeit.
Explizit erklären GRABSKI-KIERON und ALTGOTT (2003, S.4, 7, 11) die Baurechtsbehörden als der Zielgruppe für ihre empirischen Erhebungen zugehörig und zu beteiligten Akteuren bei Umnutzungsvorgängen. Sie erklären die *„Fachbehörden der Landkreise“* als Entscheidungsträger *„mit exklusive*[n] *Fachkenntnissen zum Thema“* (ebenda, S. 11).

Auch die tägliche Verwaltungspraxis wird in der vorliegenden Studie kritisch hinterfragt und untersucht, ob die Aussage OERTELS (1986, S. 3), wonach

„die perfektionistische Umsetzung von Normen, die meist nach quantitativen und rein funktionalen Gesichtspunkten aufgestellt worden waren, ... ihren [die Fachbehörden, J.S.] *Beitrag zur ‘Entwicklung’ der ländlichen Räume und Siedlungen* [kennzeichnete]*“*

nach nunmehr zwei Jahrzehnten weiterhin Gültigkeit hat und falls ja, welche Veränderungen in der Verwaltungspraxis hier angezeigt sind.

Zur Notwendigkeit einer praxisorientierten Forschung sei auch auf die Arbeit zum Denkmalschutz von SCHEFFCZYK (2006, S. 24) verwiesen, worin er die mangelhafte Einbindung praktischer Arbeit vor Ort in entsprechende Untersuchungen und wissenschaftliche Arbeiten kritisiert:

„Das Einbeziehen praktischer Ergebnisse des Bauens am Kulturdenkmal, unter den üblichen Einflussfaktoren subjektiver Beurteilungen der Betroffenen, ist zudem bei allen durchgesehenen Forschungsarbeiten nicht gebührend berücksichtigt worden.“

Diese Kritik wird in der vorliegenden Arbeit auf die Behandlung der baurechtlichen Vorgaben der Vernachlässigungs- und Umnutzungsproblematik landwirtschaftlicher Bausubstanz übernommen, da eine Berücksichtigung der in den bisher vorliegenden Untersuchungen im Rahmen der begleitenden Fallstudien gewonnenen praktischen Erkenntnisse vor allem auf technisch-planerische oder auch soziologische Aspekte beschränkt bleibt. Die baurechtlichen Vorgaben werden zuweilen als „Bereich eigener Komplexität“ wahrgenommen und deshalb nur am Rande erwähnt.

Die Notwendigkeit einer Betrachtung der baurechtlichen Belange von der Praxis aus wird auch von SCHRÖDTER (2004, S. 216) gesehen:

„Die erneut geänderten §§ 34 und 35 [BauGB, J.S.] *sind durch die erneuten Änderungen noch unüberschaubarer geworden und können im Zusammenhang wohl nur von Praktikern erläutert werden, die sich seit Jahren ‘an der Front’ und ‘vor Gericht’ mit diesen Regelungen befassen müssen.“*

Dabei kann auch die Existenz vielfältig vorhandener, ausführlicher Aussagen zur rechtlichen Würdigung des Umnutzungsgeschehens durch Juristen die Eigenständigkeit der hier durchzuführenden Forschung nicht widerlegen, denn in ihr werden Aussagen zu Vorgängen getroffen, die unterhalb der Verwaltungsgerichtsebene liegen und daher von der juristischen Seite zumeist nicht betrachtet werden. Gerade diese - zum Teil bereits im Anfangsstadium abgebrochene -, durch Verwaltungshandeln beeinflusste „einfache“ Verfahren machen den Großteil der Umnutzungsbestrebungen und deren Umsetzungen aus.

Der grundsätzliche Ansatz SCHEFFCZYKS (2006) als praxisbezogene Arbeit „von der Basis aus“ kommt der vorliegenden Arbeit insoweit nahe, als auch er (S. 64, 80, 236ff) Aussagen zu Sensibilisierungs- und Kenntnisdefiziten der beteiligten Akteure formuliert und deren Beseitigung anmahnt. Andererseits beschränkt sich sein Untersuchungsgegenstand auf Kulturdenkmale und denkmalschutzrelevante Regelungen, was eine Fokussierung auf sakrale Gebäude, Wohngebäude und städtebauliche Ensembles bedeutet und die vielen nicht als Kulturdenkmale eingestuften (ehemaligen oder noch) landwirtschaftlichen Gebäude innerhalb

der Orte und in Außenbereichen nicht erfassen lässt. Auch die Methodik und das angestrebte Ziel seiner Arbeit sind einem anderen „Geist“ und Ziel geschuldet und legen den Schwerpunkt auf gesellschaftlich-idealistische Werte und nicht auf die Analyse konkreter Gesetzesvorgaben.

Das Spektrum der vorliegenden Studie umfasst neben der Kernkompetenz der vollziehenden Verwaltung - der reinen Gesetzesanwendung und Gesetzesauslegung (Ermessensausübung) - auch den Rechts gebenden, Norm setzenden Einfluss der Baurechtsbehörde bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie die Rechtsdurchsetzung mittels Zwangsmaßnahmen.
Insoweit ist die Studie von SCHIMEK (2004), in der der Einfluss des Staates auf das ländliche Bauen für einen zeitlich und räumlich begrenzten Bereich behandelt wird, in Teilen mit der vorliegenden Arbeit (bezogen auf die Materie, nicht auf die Forschungsmethode) vergleichbar. SCHIMEK (ebenda, S. 8) selbst siedelt seine Arbeit, die sich auf einen sowohl zeitlich als auch politisch-räumlich historischen Bereich bezieht, im Spannungsfeld von rechtlicher Volkskunde und historisch-volkskundlicher Hausforschung an und setzt demnach einen anderen Fokus.
Während SCHIMEK seine detaillierten Erkenntnisse aus einer umfangreichen Archivrecherche mit Auswertung historischer Akten gewinnt und somit nicht als „teilnehmender Beobachter“ auftritt, wird in der vorliegenden Untersuchung auf aus der Gesetzesumsetzung selbst erworbenen (Er)-kenntnissen des Verfassers aus einem sich über annähernd zwei Jahrzehnte erstreckenden Zeitraum aufgebaut. Die Aussagen der Studie können somit als authentisch betrachtet werden. Durch eine Auswertung der sich mit der Umwelt des ländlichen Raumes befassenden wissenschaftlichen Literatur sowie durch Berücksichtigung forschungstheoretischer Arbeiten werden die Ausführungen in einen akademischen Rahmen eingebettet.

Der Aufbau der Arbeit stellt somit eine Synthese aus Theorie und Praxis einerseits und aus Technik und Recht andererseits dar.

Am Beispiel geplanter und durchgeführter Umnutzungsvorhaben wird untersucht, inwieweit die rechtlichen Vorgaben eine sinnvolle Umnutzung fördern oder behindern.
Dabei werden auch die in der Fachliteratur oft vernachlässigten Komponenten der baurechtlichen Verwaltungsverfahren untersucht, wobei einer vertieften Betrachtung auch die Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“ und die bau**ordnungs**rechtlichen Vorschriften[1] unterzogen werden.

Vorbereitet und ergänzt wird dieser Bereich durch die Vorstellung baurechtlicher Vorgänge, die der Gefahrenabwehr bei Standsicherheitsmängeln dienen. Ebenso werden die einschlägigen, der Baurechtsbehörde zur Verfügung stehenden Zwangsmittel erklärt und kommentiert.
Durch die Betrachtung aus der Sicht einer unteren Baurechtsbehörde als Schnittstelle zwischen allen Verfahrensbeteiligten (vgl. Abb. 19) kann eine direkte und umfassende Betrachtung der Vorgänge vorgenommen werden, zumal die baurechtliche Entscheidung eine Bündelungsfunktion für alle in sie einfließenden Vorschriften ausübt.[2]

Die Ergebnisse der Arbeit haben als in hohem Maße authentische Aussagen eines typischen Normanwenders somit ihr eigenes Gewicht.

[1] Als Bau**ordnungs**recht werden die länderspezifischen Regelungen über die konkrete Ausführung der Bauwerke (objektbezogene Vorschriften) und über die Verwaltungsverfahren bezeichnet, die frühere Bezeichnung Baupolizeirecht resultierte aus den besonderen sicherheitsrelevanten Bestimmungen. Nutzungsspezifische bundesweite Regelungen enthält das sog. Bau**planungs**recht (vgl. Ziff. 4.1).
[2] Zur Konzentrationswirkung der Baugenehmigung vgl. Ziff. 4.2.

3.4 Datenquellen für Fallbeispiele

3.4.1 Vorbemerkungen

Für die kritische Untersuchung von baurechtlichen Verfahren zu Instandsetzungs- und Umnutzungsvorgängen werden Vorgänge aus dem Betätigungsbereich des Verfassers gewählt, da hierfür die erforderlichen Hintergrundinformationen und Datenquellen zur Verfügung stehen. In Gesprächen mit Berufskollegen sowie in Darstellungen der einschlägigen Literatur hat sich gezeigt, dass sich die Problematik der Altbausubstanz und der Umnutzungsvorstellungen im Untersuchungsgebiet von der in anderen Regionen nicht wesentlich unterscheidet und die baurechtliche Vorgehensweise im Wesentlichen identisch ist. Die Besonderheit des Untersuchungsgebietes liegt vielmehr in der Nähe zum Agglomerationsraum begründet; dieses Merkmal kreiert im Gegensatz zu peripheren ländlichen Räumen (noch) ein relativ großes Nachfragepotenzial nach geeigneten Objekten, die einer Umnutzung zugeführt werden sollen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über einen Bereich, der nach den Fachplanungen (u. a. Landesentwicklungplan, Regionalplan) zu Teilen der sog. „Randzone um den Verdichtungsraum“ und zu Teilen dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet ist. Durch diese Lage können Aussagen sowohl zu - durch ihre Einwohnerstruktur städtisch orientierten - (Groß-) Gemeinden als auch zu überwiegend ländlich strukturierten Dörfern getroffen werden, also zu den Verhältnissen in zwei verschiedenen Raumkategorien.

Durch die Heranziehung unterschiedlicher Datenquellen wird neben der bereits genannten Theorietriangulation auch eine Sonderform der „Datentriangulation“ [1] vorgenommen. Als Datenquellen werden dabei sowohl die vorgestellten Fallbeispiele und deren baurechtliche Behandlung (mit räumlicher Spreizung), als auch die analysierten Planungen über einen größeren Zeitraum (zeitliche Spreizung) sowie die vorgestellten Gesetzesvorschriften betrachtet. Weitere Daten können, falls erforderlich, aus statistischen Veröffentlichungen gewonnen und verwertet werden.
Eine Beobachtertriangulation, d. h. eine Datenerhebung durch mehrere Personen kann durch die Teilnahme verschiedenster Institutionen an den ausgewerteten baurechtlichen Verfahren als bedingt (indirekt) gegeben betrachtet werden, wenngleich die Auswahl der Fälle und deren Bewertung in dieser Arbeit vom Autor alleine vorgenommen wird. Der hieraus sich zwangsweise ergebenden „Subjektivitätslastigkeit“ der Aussagen wird mittels der beschriebenen flexiblen Vorgehensweise der Theorietriangulation und dem Sampling-Strategie-Mix begegnet.

Als Grundlage für die Fallbeispiele dienen Verwaltungsverfahren zu Standsicherheitsmängeln und Umnutzungsvorgängen sowie sonstige baurechtliche Abläufe (Besprechungen, Begehungen, Verfügungen) des Untersuchungsthemas über einen Zeitraum von Anfang der 1990er Jahre bis 2008.
Die hieraus gewonnenen Fakten werden aus Datenschutzgründen anonymisiert, die Darstellung der spezifischen Lagen der Objekte im Raum jedoch beibehalten.
Darüber hinaus werden, wo vorhanden und für das Verständnis des Beispiels erforderlich, die entsprechenden öffentlich zugänglichen Planungen, in deren Gültigkeitsbereich die Fallbeispiele angesiedelt sind, vorgestellt und themenbezogen kommentiert.

3.4.2 Allgemein zugängliche Quellen

Zur Hinterlegung der Fallbeispiele mit Daten der räumlichen Verortung werden Aussagen aus allgemein zugänglichen Quellen herangezogen. Zu nennen sind öffentlich aufgestellte und

[1] Als Datentriangulation wird die Einbeziehung unterschiedlicher Datenquellen (zeitlich, räumlich, personenbezogen) für die Analyse bezeichnet (vgl. FLICK 2006, S. 330ff, Erzberger 1995, S. 38, PREIN et al. 1993, S. 13, alle unter Bezug auf Denzin 1977/1989).

zugängliche Planungen auf Bundes- Landes- Regional- und Gemeindeebene und zugehörige Publikationen.[1]

Darüber hinaus sind im Internet zahlreiche Daten der statistischen Erfassung bereit gestellt.[2] Zusätzlich kann Kartenmaterial verschiedenster Ebenen in gedruckter Ausführung oder über das Internet herangezogen werden.[3]
Als Besonderheit sind die Katasterkarten mit detaillierten Angaben über Flurstückbezeichnungen, Gemarkungsgrenzen, Gebäudebeständen mit abgekürzten Nutzungsangaben und Aussagen über Verkehrsflächen aufzuführen. Diese traditionell in den Vermessungsämtern geführten und von dort zu beziehenden Daten können heute als „Digitale Automatisierte Liegenschaftskarte“ - ALK - kostenpflichtig über das Internet eingesehen werden.[4]

Zur Verdeutlichung der Fallbeispiele wird deren Vorstellung zumeist ein mit fallspezifischen Ergänzungen versehener anonymisierter Katasterplanauszug angefügt.

3.4.3 Datengeschützte Quellen

Durch die Zugriffsmöglichkeit auf die Inhalte von Baurechtsverfahren einer unteren Bauaufsichtsbehörde können Daten und Vorgänge ausgewertet werden, die einem außerhalb der Verwaltung stehenden Bearbeiter nicht zugänglich sind. Diese Quellen zeichnen das Geschehen im Untersuchungsgebiet in Bezug auf die baurechtlichen Vorgaben detailliert ab. Es können hieraus sowohl Hinweise zur Gesetzesanwendung als auch zum Verfahrensablauf gewonnen werden.

Die Auswertung der hauptsächlich aus Verfahrensakten bestehenden Quellen wird unterstützt durch im Rahmen der bauaufsichtlichen Außendiensttätigkeit gewonnene Erkenntnisse der konkreten Umsetzung der Vorgänge vor Ort. Die ausgewerteten Quellen stellen eine Auswahl aus mehreren Hundert einschlägigen Vorgängen dar, die seit Anfang der 1990er Jahre im Untersuchungsgebiet anstanden.[5] Durch die Bearbeitung dieser Vorgänge konnten sowohl ein

[1] Angaben über das Untersuchungsgebiet können unter anderem aus folgenden Veröffentlichungen gewonnen werden:
BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG: Raumordnungsbericht 2005
WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Landesentwicklungsplan 2002
WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Landesentwicklungsbericht 2005
REGIONALVERBAND UNTERER NECKAR: Regionalplan Unterer Neckar
Flächennutzungspläne und Bebauungspläne können bei den Kommunen eingesehen werden und sind bisher nur in wenigen Fällen in das Internet eingestellt.

[2] Statistische und andere Angaben über das Untersuchungsgebiet können im Internet unter anderem bei folgenden Institutionen abgefragt werden:
STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND: www.destatis.de
STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: www.statistik.baden-wuerttemberg.de
METROPOLREGION RHEIN-NECKAR: www.m-r-n.com
RHEIN-NECKAR.KREIS: www.rhein-neckar-kreis.de
NATURPARK NECKARTAL-ODENWALD: www.naturpark-neckartal-odenwald.de

[3] Kartenmaterial als gedruckte Ausgaben in Atlanten, Straßenkarten, topografischen Karten, Ortsplänen
Kartenmaterial über das Internet z. B. über GOOGLE-MAPS: www.maps.google.de/maps

[4] Auskünfte über das ALK können über die Landesvermessungsämter, z.B. über das Landesvermessungsamt Baden-Württemberg abgefragt werden: www.lv-bw.de

[5] Auf den Vorgängen der zurückliegenden drei Jahre aufbauend kann, konservativ geschätzt, von durchschnittlich zwei bis drei Umnutzungsvorgängen pro Jahr pro Gemeinde ausgegangen werden. Das ergibt ein Gesamtvolumen zwischen 350 - 500 Fälle in den 11 Gemeinden des Untersuchungsgebietes innerhalb von 15 Jahren. Hinzu kommen mindestens 150 Vorgänge zu Instandsetzungsverpflichtungen im Bereich landwirtschaftlicher Gebäude. Vermutlich liegt die tatsächlich erreichte Anzahl über diesem Ansatz - eine Totalerfassung aller Vorgänge wird jedoch nicht angestrebt, da der hierdurch zu erwartende zusätzliche Erkenntnisgewinn den Aufwand nicht rechtfertigt.

Überblick als auch vertiefte Kenntnisse über die verschiedenen Vorgangsarten gewonnen werden. Ebenso können aus den Akten nicht direkt ablesbare, bei Besprechungen und Ortsbegehungen erworbene Erfahrungen und Einblicke in das Geschehen verwertet werden.
Die Verfahrensakten enthalten auch die Erklärungen der sog. „Träger öffentlicher Belange", die neben den eigenen Untersuchungen der Baurechtsbehörde die Beurteilungsgrundlage für die abschließende Entscheidung über Umnutzungsanträge bilden. Die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Fachbehörden und sonstigen Institutionen haben zunächst keine Außenwirkung und sind daher auch den jeweiligen Antragstellern nicht uneingeschränkt zugänglich. Es liegt im Ermessen der Baurechtsbehörden, inwieweit die eingeholten Aussagen zu den Vorgaben des „Baunebenrechts" (vgl. Ziff. 4.2) in die baurechtlichen Entscheidungen Eingang finden. Bei der Vorstellung der Fallbeispiele werden die einschlägigen Ausführungen in anonymisierter Form dargestellt und deren Einfluss auf das Geschehen geschildert.

Kernkompetenz der Baurechtsbehörden stellt die Beurteilung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen dar. Dabei werden sowohl die eingereichten Bauvorlagen als auch die Verhältnisse „vor Ort" beurteilt.[1] Die Bauvorlagen unterliegen dem Datenschutz und dem Urheberrecht, weshalb Abbildungen als Kopien der Bauantragsinhalte in die Arbeit nicht aufgenommen werden können. Neben beschreibenden Darstellungen der Vorgänge werden daher Fotografien der Objekte und, wie bereits erwähnt, bearbeitete Katasterauszüge zur Verdeutlichung eingefügt.
Von besonderer Bedeutung für die baurechtliche Beurteilung der Umnutzungsvorhaben sind die gemeindlichen Stellungnahmen sowie die Ergebnisse der in Baden-Württemberg obligatorischen Angrenzeranhörungen. Auch diese Daten werden anonymisiert, aber ansonsten unverfälscht herangezogen.
Bei Verwaltungsentscheidungen, deren Rechtmäßigkeit in einem Widerspruchs- und/oder Gerichtsverfahren überprüft wurden, werden die entsprechenden Bescheide bzw. Entscheidungen angeführt (vgl. Ziff. 8.4).

3.5 Zusammenfassung und Ausblick

Die vorgestellte Forschungsmethode und der Zugang zu verwaltungsinternen Vorgängen ermöglichen es, bisher nicht getroffene Aussagen zu baurechtlichen Teilbereichen zu formulieren. Diese Ausführungen begründen sich aus einer, auf der praktischen Umsetzung der Rechtsvorgaben aufbauenden weit reichenden Erfassung der komplexen Materie.
Die aufgestellten Arbeitshypothesen und Forschungsfragen stellen sowohl aus dieser Beschäftigung als auch aus dem Literaturstudium gewonnene vorläufige Problemlösungsansätze dar. Durch die offene, das ursprünglich vorhandene (Vor-) Verständnis des Untersuchungsgegenstandes beeinflussende qualitative Forschungsmethode wird in der Arbeit ein Erkenntnisprozess dokumentiert, der die Validität der Aussagen verstärkt.

Bei den Darstellungen der ausgewählten Beispiele im Anhang und der baurechtlichen Analyse konzentriert sich die Arbeit auf die wesentlichen Phasen der baurechtlichen Verfahren und die sie gliedernden Spezialvorschriften. Diese bilden den zentralen Handlungsrahmen, in dem aus den Erfahrungen und Erkenntnissen Schlussfolgerungen und Kernaussagen i. S. allgemein gültiger Handlungsvorschläge abgeleitet werden. Gleich welche Empfehlungen formuliert werden, in ihrem Bezug zu bundes- oder landesrechtlichen Regelungen (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien) begründet, sind sie als übertragbar auf Regionen außerhalb des Untersuchungsgebietes zu bezeichnen.

[1] Durch vielfache Ortsbegehungen konnten intensive Ortskenntnisse über die Gemeinden des Untersuchungsgebietes sowie ein Überblick über das Umnutzungsgeschehen gewonnen werden. Bei diesen Ortsbesichtigungen im Beisein von Eigentümern/Umnutzungswilligen und/oder Vertretern der Gemeindeverwaltungen wurden zahlreiche Gespräche über die Intentionen der Umnutzer bzw. die Vorstellungen der Gemeinde geführt.

4 Baurechtliche Grundlagen und Definitionen

4.1 Unterscheidung Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Die Materie der baurechtlichen Regelungen wird in Deutschland auf mehreren Ebenen festgelegt und umgesetzt. Neben den Bundesgesetzen und den Landesgesetzen sowie den zugehörigen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften (Richtlinien, Erlasse, Hinweise) sind die auf regionaler und kommunaler Ebene beschlossenen Satzungen zu berücksichtigen.

Das Baurecht erfährt eine grundsätzliche Unterscheidung nach den auf den Artikeln 70ff GG aufbauenden Gesetzgebungszuständigkeiten des Bundes und der Länder. Nach Differenzen zwischen dem Bund und den Ländern Anfang der 1950er Jahre über die Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts wurde durch ein Gutachten des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 1954 die bis heute praktizierte Zuständigkeitsauffassung im Bereich der „Konkurrierenden Gesetzgebung“ gem. Art. 72 GG begründet.[1]
Während die bundesgesetzgeberische Kompetenz auf das sog. **Bauplanungsrecht**, das die bauliche *Nutzung* der Grundstücke regelt, beschränkt ist, regeln die Landesgesetze im sog. **Bauordnungsrecht** die konkrete *Ausführung* der Grundstücksbebauungen. Das bedeutet, dass die bundesrechtlichen Regelungen Festlegungen zu städtebaulichen Planungen, bodenrechtlichen Vorgängen wie Baulandumlegungen, Grundstücksveränderungen (Zusammenlegung, Teilung), zum Bodenverkehr oder auch zur Grundstücksbewertung[2] enthalten und die einzelnen Länderregelungen sich auf die konkrete Ausführung baulicher Anlagen in technischer und gestalterischer Sicht beziehen. Das Bauplanungsrecht ist somit flächen/nutzungsbezogen, das Bauordnungsrecht objektbezogen.

Überschneidungen und Querverweise zwischen dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht bestehen sowohl in verfahrensrechtlichen (z.B. Genehmigungspflichtigkeit von Vorhaben) als auch in materiell-rechtlichen Bereichen (z. B. Bauweisen und Abstandsflächen).

4.2 Baurecht und Baunebenrecht

Neben den eigentlichen baurechtlichen Rechtsgrundlagen, die im Bauplanungsrecht und im Bauordnungsrecht zusammengefasst sind, finden in Baurechtsverfahren weitere Rechtsbereiche Eingang. Diese sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit teilweise baurechtlichem Charakter werden wegen ihrer Aussagen zu Bauvorhaben zum Baurecht i. w. S. als Baunebenrecht gezählt. In dieser Arbeit wird zwischen dem öffentlichen Baurecht im eigentlichen Sinn - kurz Baurecht - als Summe der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften einerseits und den angrenzenden Regelwerken als Baunebenrecht andererseits unterschieden.

Nach der sog. **Schlusspunkttheorie** kann eine Baugenehmigung erst dann erteilt werden, wenn evtl. andere für das Vorhaben ebenso erforderliche Genehmigungen bereits vorliegen bzw. in die baurechtliche Entscheidung mit einfließen. Diese Schlusspunkttheorie ist in den meisten

[1] Art. 72 I GG: *„Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch macht.“* In Artikel 74 GG werden die Gebiete der konkurrierenden Gesetzgebung abschließend aufgelistet.

[2] Das im Zuge der Föderalismusreform 2006 erlassene Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.8.2006 führte in Art 74 I Nr. 18 GG zur Entnahme des bis dahin enthaltenen Verweises auf das Wohnungswesen als Regelungsgebiet der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes, also der Bundeszuständigkeit. Durch diesen Entfall wurden dem Bundesgesetzgeber Kompetenzen, die ihm gewisse Einflussnahmen auf die reale Ausführung von Wohngebäuden ermöglichten, entzogen (vgl. SCHULTE, 2007, S. 1521).

Bundesländern, so auch in Baden-Württemberg mittlerweile aufgegeben, was jedoch nicht bedeutet, dass von den Baurechtsbehörden bei ihren Prüfungen nur baurechtliche Vorschriften berücksichtigt werden.[1]

Aus der Formulierung in § 58 I der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), wonach die *„Baugenehmigung ...* [zu] *erteilen* [ist], *wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden Vorschriften entgegenstehen"*, ist nicht direkt zu entnehmen, welche Vorschriften explizit zu prüfen sind. Nach der h. M. und verwaltungsmäßigen Praxis gleichermaßen werden jedoch neben dem Baurecht im eigentlichen Sinne auch alle anderen materiellen Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an das jeweilige Bauvorhaben enthalten, berücksichtigt. Zu nennen sind etwa wasserrechtliche, naturschutzrechtliche, straßenrechtliche, gewerberechtliche, immissionsschutzrechtliche oder auch denkmalschutzrechtliche Regelwerke. Alle diese Bestimmungen enthalten Aussagen zu Bauvorhaben, die bei den Baurechtsbehörden dann in ihre Entscheidungen einfließen, wenn für die Klärung der Zulässigkeit keine andere Behörde in einem eigenen Verfahren eine förmliche Entscheidung trifft. Bei Umnutzungsvorhaben stellt solch ein gesondertes Verfahren indes die Ausnahme dar. Die Umnutzungsvorgänge werden zumeist im Rahmen der internen Mitwirkungshandlungen, also der Beteiligung der externen Fachbehörden am Baugenehmigungsverfahren abgehandelt und gewährleisten somit eine ausreichende Berücksichtigung der neben dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht relevanten Vorschriften des Baunebenrechts.
Bei Verfahren zu Umnutzungsvorgängen liegt demnach die sog. **Sachentscheidungskompetenz**, also die Entscheidungsgewalt über den Antrag, zumeist bei den Baurechtsbehörden. Diese werden bei ihren Überlegungen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen i. d. R. berücksichtigen, haben jedoch einen ihnen eigenen Beurteilungsspielraum, der insbesondere bei sich entgegenstehenden Stellungnahmen der verschiedenen Träger öffentlicher Belange auszuschöpfen ist.
Eine sog. **Verfahrenskonzentrationswirkung** der Baugenehmigung, d. h. eine mit der Baugenehmigung einhergehende Mitgenehmigung von in anderen Rechtsgebieten geregelten Entscheidungen (z. B. Wasserrecht, Naturschutzrecht), ist in jenen Fällen gegeben, in denen den originär von der Baurechtsbehörde alleine zu regelnden Bereichen - also die des „eigentlichen" Baurechts – ein stärkerer Bezug und damit ein größeres Gewicht bezüglich des Regelungsgegenstandes zukommen als denen der mit einfließenden sonstigen Rechtsbereiche. Diese „umfassende Verfahrenskonzentration" beim Baugenehmigungsverfahren stellt bei den Umnutzungsvorgängen den Normalfall dar.[2]

[1] Die Bandbreite der Bestimmungen über eine Verfahrenskonzentration bzw. über den Grad der Annäherung an die Schlusspunkttheorie ist zwischen den die Verfahren regelnden Bundesländern groß. Während die meisten Länder von der Schlusspunkttheorie Abstand genommen haben, verfahren andere Länder nach einer sog. modifizierten Schlusspunkttheorie, d.h. sie erteilen Baugenehmigungen mit einer aufschiebenden Bedingung, wonach weitere erforderliche Genehmigungen nachträglich einzuholen sind. Als einziges Land hat Brandenburg die volle Konzentrationswirkung der Baugenehmigung beibehalten, was bedeutet, dass in dem baurechtlichen Verfahren alle das Vorhaben betreffenden Entscheidungen mit enthalten sind und somit ein Schlusspunkt unter die behördlichen Prüfungen gesetzt wird.

[2] Im Umkehrschluss können in Einzelfällen die Auflagen der Baurechtsbehörden als Teil einer anderweitigen Gestattung als der Baugenehmigung bei der Konzentrationswirkung eines sonstigen Verfahrens einfließen und eine eigenständige baurechtliche Entscheidung erübrigen. Die Aufgabe der Selbstständigkeit der Baugenehmigung kann entweder aus konkreten Regelungen in den sonstigen Gesetzen (z.B. Planfeststellungsbeschluss oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung) oder aus dem o .g. Auslegungsprozess nach dem stärkeren Bezug des jeweiligen Rechtsgebietes zum Regelungsgegenstand resultieren. Die Baugenehmigung kann in solchen Fällen als „verdeckte Baugenehmigung" erteilt werden, d.h. die baurechtlichen Auflagen gehen in der Entscheidung der anderen Behörde auf (z. B. immissionsschutzrechtliche Genehmigung) oder es werden von der Sonderbehörde zwei Entscheidungen, von denen eine die Baugenehmigung darstellt, erteilt (z.B. naturschutzrechtliche Genehmigung). Die Konzentrationswirkung der die Baugenehmigung beinhaltenden Genehmigungen anderer Rechtsbereiche beschränkt sich jedoch auf das eigentliche Verfahren und den Zulassungsinhalt, nach Erteilung der Genehmigung fällt die Zuständigkeit für den Vollzug der Baurechtsvorschriften an die Baurechtsbehörde zurück (Abnahmen, baurechtliches Einschreiten).

Eine weitere Form der Berücksichtigung der dem Baurecht benachbarten Rechtsbereiche durch die Baurechtsbehörde drückt sich in der Zuständigkeitskonzentration aus, wonach die verschiedenen Rechtsmaterien gemeinsam mit der Baugenehmigung in eine gesonderte Entscheidung einfließen. Bei Überschneidungen der Zuständigkeiten mehrerer Behörden kann schließlich auch eine kumulative Vorgehensweise mit mehreren eigenständigen Entscheidungen der jeweils zuständigen Behörden angezeigt sein. Nach dem sog. **Separationsmodell** werden von der Baurechtsbehörde dabei diejenigen Vorschriften, die in einem eigenen, abgetrennten Verfahren einer anderen Behörde Berücksichtigung finden, nicht geprüft.

Die Regelwerke des bundesrechtlichen **Raumordnungsgesetzes** (ROG) und der **Landesplanungsgesetze** der Länder (LplG) und die aus ihnen resultierenden überregionalen bzw. regionalen Planungen (Landesentwicklungspläne und Regionalpläne) werden in dieser Arbeit nur am Rande behandelt. Dies wird zum einen mit der ihnen eigenen Komplexität, die den thematischen Rahmen der Studie verlässt, zum anderen mit ihren nur indirekten Auswirkungen auf die Baurechtsverfahren begründet.
In der baurechtlichen Beurteilung von Umnutzungsvorgängen haben die konkreten Vorgaben der Bebauungspläne und der Planersatzregelungen des Bauplanungsrechts einerseits und die Bestimmungen des Bauordnungsrechts andererseits in ihrer direkten Wirkung ein derart starkes Übergewicht gegenüber den vorgenannten Planungen der übergeordneten Ebenen, dass bei der Betrachtung des Umnutzungsgeschehens eine Fokussierung auf die eigentlichen baurechtlichen Vorgaben angezeigt ist. Darüber hinaus wurde bereits auf die Ausrichtung dieser Arbeit auf die baurechtliche Basis hingewiesen – diese steht im bewussten Gegensatz zu den wenig umsetzungsorientierten Inhalten der Landes- und Regionalpläne.
In der Behandlung von „gewöhnlichen“ Umnutzungsfällen - insbesondere hier wird die spezielle Ausprägung der vorliegenden Arbeit gesehen - gibt es kaum Berührungspunkte mit den Regionalplänen und mit den Landesentwicklungsplänen. Die genannte Basis- und Umsetzungsferne von Regionalplänen wird in der Fachliteratur durchaus bemängelt und entsprechende Handlungsempfehlungen gegeben (u. a. SIXEL 2004, SPANGENBERGER 2002).

Nicht zum Baurecht zu rechnen ist das sog. **Nachbarrecht**, das als Sachenrecht im privatrechtlichen Bereich auch Festsetzungen zu baulichen Anlagen trifft. Neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch als bundesweit geltender Regelung haben mehrere Bundesländer ergänzende spezielle Vorschriften auf diesem Gebiet erlassen. In Baden-Württemberg ist dies das „Gesetz über das Nachbarrecht“ (Nachbarrechtsgesetz – NRG), das Aussagen zu baulichen Anlagen wie beispielsweise zur maximalen Höhe von Einfriedigungen, zum Betretungsrecht von Nachbargrundstücken bei Bauarbeiten im Grenzbereich („Hammerschlags- und Leiterrecht“) oder auch zu Grenzüberbauungen von baurechtlich zulässigen Grenzgebäuden enthält. Bei den Einfriedigungen wird in diesem Gesetz zwischen toten Einfriedigungen und solchen aus Pflanzen wie Hecken und sonstigen Gehölzen unterschieden.[1]

Das Nachbarrecht wird in dieser Untersuchung wegen der vorgenannten zivilrechtlichen Auslegung nicht weiter thematisiert.

[1] „Lebende Einfriedigungen“ aus Pflanzen stellen zwar nach den Begriffsdefinitionen des Bauordnungsrechts (vgl. § 2 I MBO, § 2 I LBO) keine baulichen Anlagen dar, da sie nicht aus Bauprodukten hergestellt sind. Sie sind jedoch in jenen Fällen von baurechtlichem Belang, in denen Festsetzungen zu „lebenden Einfriedigungen“ in Bebauungsplänen bzw. „örtlichen Bauvorschriften“ enthalten sind (vgl. Ziff. 5.2.1.3 u. 6.5).

Eine Zusammenstellung der wichtigsten baurechtlichen und sonstigen bei Umnutzungsvorhaben relevanten Gesetze und Verordnungen enthält folgendes Schaubild.

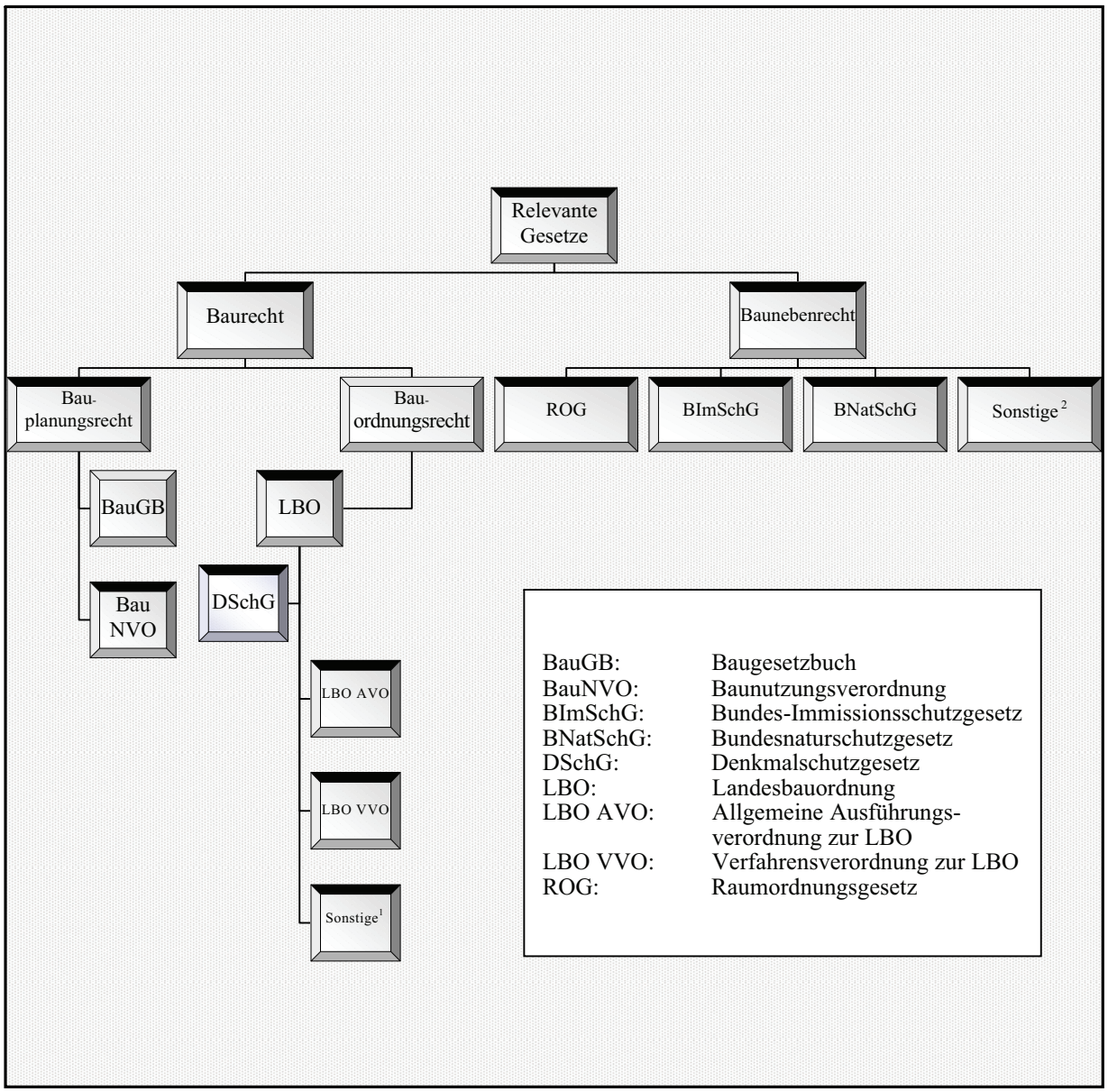


Abb. 1 Relevante Gesetze und Verordnungen

Sonstige [1]: (Auswahl)
Garagenverordnung (GaVO)
Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)
Verordnung über Anforderungen an Feuerungsanlagen (FeuVO)
Verordnung über die bautechnische Prüfung baulicher Anlagen (BauPrüf VO)

Sonstige [2]: (Auswahl)
Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
Energieeinsparverordnung (EnEV)
Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG)
Landeswaldgesetz (LWaldG)
Straßengesetz (StrG)
Tierschutzgesetz (TierSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

Die Hauptgesetzeswerke des Bauplanungsrechts sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die auf ihm beruhende Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese beiden Regelwerke werden in Bezug auf das Umnutzungsthema vorgestellt.
Als bauordnungsrechtliche Vorschriften sind vor allem die Bauordnungen der Länder und, als baden-württembergische Besonderheit, die zugehörige Ausführungsverordnung zu nennen. Als bundesweite Richtlinie ohne direkte Rechtswirkung hat die Bauministerkonferenz die Musterbauordnung (MBO) erlassen, die als Empfehlung an die Länder zur Anpassung der einzelnen Bauordnungen mit dem Ziel einer weitgehenden Angleichung des Bauordnungsrechts verabschiedet wurde. Mit diesem Ansatz soll der eingetretenen Rechtszersplitterung, die einhergeht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umsetzungsfähigkeit und Akzeptanz der Vorschriften durch die am Bau Beteiligten, begegnet werden.
Den genannten Hauptgesetzesgrundlagen Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung und Ausführungsverordnung können wiederum grundsätzliche Regelungsbereiche zugeordnet werden, die in folgendem Schaubild verdeutlicht werden:

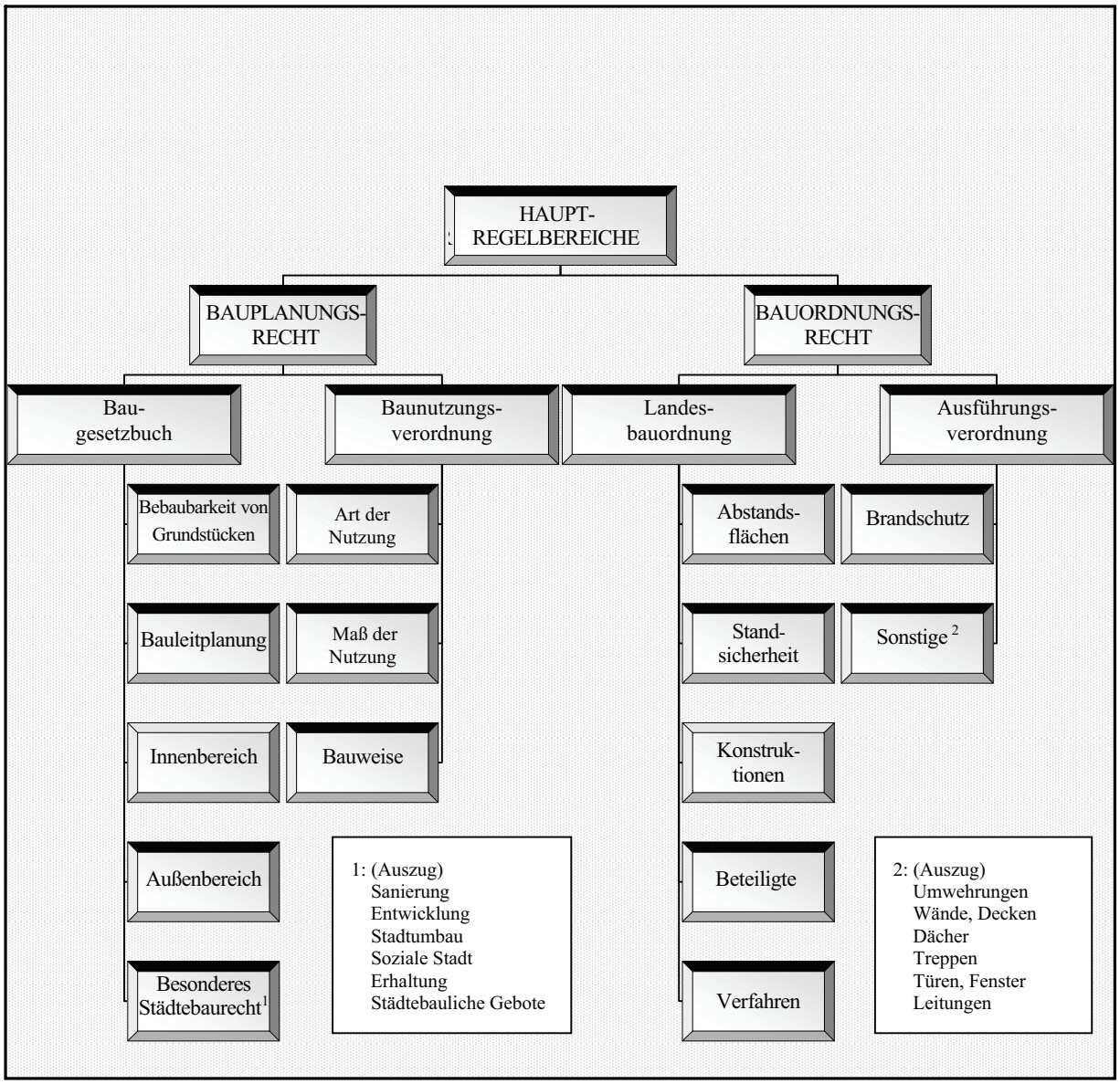


Abb. 2 Maßgebliche Hauptregelbereiche des Baurechts, bezogen auf das Thema

4.3 Definitionen und Erläuterungen zu einzelnen Begriffen

4.3.1 Vorbemerkungen

Die Definitionen der baurechtlichen Begriffe sind entweder in den gesetzlichen Regelwerken als Legaldefinitionen direkt enthalten oder, wo solche Angaben fehlen, durch die Recht sprechende Auslegung über die verschiedenen Instanzen und längere Zeiträume entwickelt worden. Bei der Vorstellung der durch gerichtliche Entscheidungen gebildeten Konkretisierungen baurechtlicher Begriffe werden als Literaturangabe die jeweiligen Baurechtskommentare und sonstigen Arbeiten angeführt, eine direkte Benennung der Urteile mit Fundstellenangabe wird nur ausnahmsweise vorgenommen (vgl. Rechtsprechungsverzeichnis).[1]
Im Folgenden werden solche zentralen Begriffe aufgeführt, die sowohl im Bauplanungsrecht als auch im Bauordnungsrecht Themenrelevanz aufweisen, wobei diese Bedeutung jeweils erläutert wird. Weitere Begriffserklärungen werden in den Vorstellungen der einzelnen Vorschriften vorgenommen.
Bei der Beschreibung der Fallbeispiele werden gegebenenfalls zusätzliche fallrelevante Gesetzesvorgaben und Fachbegriffe angeführt.

4.3.2 Bauliche Anlage

Der Begriff „Bauliche Anlage“ findet sich sowohl im Bauplanungsrecht als auch im Bauordnungsrecht mit weitgehender Übereinstimmung.

Bauplanungsrecht:

Baugesetzbuch (BauGB):
Der Begriff „Bauliche Anlage“ ist im BauGB nicht definiert, wird jedoch mehrfach angeführt und ist deshalb auch als solcher des Bundesrechts zu bezeichnen. Er ist vom landesrechtlichen Begriff schon aus Gründen der unterschiedlichen Zweckrichtung und Zielsetzung der beiden Gesetzesmaterien abzugrenzen, wenngleich eine wesentliche Übereinstimmung vorliegt (vgl. SCHLOTTERBECK in NEUFFER, fortl., §29 BauGB, Rn. 6).

Bauordnungsrecht:

In § 2 I der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) findet sich folgende Legaldefinition:
„Bauliche Anlagen sind unmittelbar mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.“

Auch in der Musterbauordnung (MBO) ist eine Legaldefinition in § 2 I enthalten:
„Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.“

Themenrelevanz:

Bei den in dieser Arbeit untersuchten Umnutzungsvorgängen landwirtschaftlicher Bausubstanz ist die Prüfung der Objekte auf ihre Eigenschaft als bauliche Anlagen insofern nicht erforderlich, als diese Eigenschaft offensichtlich ist.

[1] Diese Vorgehensweise wird auch dadurch begründet, dass hier keine juristische Abhandlung, sondern eine praxisbezogene Arbeit eines Gesetzesanwenders vorgenommen wird (vgl. Ziff. 3.1.2 u. 3.3.3).

Ebenso unstrittig sind die anzuwendenden baurechtlichen Vorschriften auf die Umnutzungsvorgänge bei baulichen Anlagen.[1]

4.3.3 Standsicherheit und Instandhaltungsgebot

Wie bereits erwähnt, ist das Bauordnungsrecht der Länder objektbezogen, wohingegen das bundesweite Bauplanungsrecht flächen- und nutzungsbezogen ist.
Folglich werden konkrete Aussagen zur Standsicherheit und zu Instandhaltungspflichten insbesondere in dem aus dem Baupolizeirecht hervorgegangenen Bauordnungsrecht formuliert, wenngleich eine explizite begriffliche Erwähnung der Instandhaltungspflicht oder einer Bauunterhaltungspflicht auch dort nicht erfolgt.

Bauplanungsrecht:

Im Bauplanungsrecht sind Regelungen zur Beseitigung von Mängeln in der Bausubstanz innerhalb der im besonderen Städtebaurecht enthaltenen Vorschriften zur Behebung städtebaulicher Missstände enthalten. Durch die Sanierungssatzungen gem. den §§ 136ff BauGB (vgl. Ziff. 5.3.1) werden sog. urbane Mängel aufgezeigt, worunter vor allem Missstände in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aber auch Sicherheitsmängel innerhalb eines genau umrissenen Gebietes zu verstehen sind. Diese Gemeindesatzungen befassen sich somit vornehmlich nicht mit einzelnen Gebäuden, sondern legen den Schwerpunkt auf die Gesamtheit eines Gebietes. Durch den Ansatz als umfassende Bestandsaufnahme der Verhältnisse des festgelegten Bereiches, belegt durch die Pflicht, umfangreiche Voruntersuchungen zu unternehmen sowie dem anberaumten Durchführungszeitraum von etwa 15 Jahren sind die Sanierungssatzungen jedoch nicht geeignet, flexibel und kurzfristig auf Mängel in der Standsicherheit von Gebäuden einzugehen.
Eine weitere Regelung zum Thema Instandsetzungsgebot enthält das Bauplanungsrecht in Form sog. „Städtebaulicher Gebote“ gem. den §§ 175 ff BauGB. Hier wird den Gemeinden ein Instrument zu Verfügung gestellt, mit dem auf konkrete Mängel in einzelnen baulichen Anlagen reagiert werden kann. Aus der Auslegung auf nutzungsbezogene, gestalterische oder städtebauliche Missstände sowie insbesondere aus der Tatsache, dass Instandhaltungskosten nur dann vom Gebäudeeigentümer zu tragen sind, wenn sie sich durch Erträge aus der baulichen Anlage finanzieren lassen (anderenfalls die Gemeinden die Kosten ganz oder teilweise zu übernehmen haben), kommt dieser Vorschrift bezüglich des hier behandelten Themas keine große praktische Relevanz zu. Bei landwirtschaftlichen Altgebäuden treten Mängel in der Standsicherheit vor allem bei leerstehender oder unterwertig genutzter Bausubstanz auf - aus solchen Gebäuden kann zumeist kein nennenswerter Ertrag erwirtschaftet werden.

Bauordnungsrecht:

Das baubehördliche Einschreiten bei Standsicherheitsdefititen bezieht sich daher überwiegend auf bauordnungsrechtliche Bestimmungen.

Die Landesbauordnung (LBO) enthält in § 3 I eine Rahmen- und Generalklausel für die Anforderungen, die von baulichen Anlagen erfüllt werden müssen, wonach
„bauliche Anlagen ... so anzuordnen und zu errichten [sind], *dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind.“*

[1] In § 29 BauGB ist geregelt, dass die §§ 30 bis 37 BauGB auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen gelten.
In § 1 LBO und in § 1MBO ist geregelt, dass die LBO für bauliche Anlagen gilt; die Frage der Verfahrenspflicht/Verfahrensart bei Umnutzungen wird in den §§ 49 bis 51LBO (§§ 59 bis 62 MBO) geregelt (vgl. Ziff. 4.3.6).

Aus der in § 2 XII 1 LBO festgeschriebenen Gleichstellung der Instandhaltung mit der Errichtung ist abzuleiten, dass bauliche Anlagen entsprechend zu unterhalten sind, woraus wiederum ein Instandhaltungsgebot oder eine Instandhaltungspflicht resultiert.[1]
Als Rahmenklausel bildet diese Gesetzesvorschrift die Rechtsgrundlage für weitere einschlägige Regelungen als Verordnungen, „örtlichen Bauvorschriften", einzelnen Verwaltungsakten oder auch Verwaltungsvorschriften. Als Generalklausel wirkt sie nur insofern, als spezielle Vorschriften des Bauordnungsrechts für den jeweiligen Sachverhalt keine abschließende Regelung enthalten.
Auf die Standsicherheit baulicher Anlagen bezogen erfolgt eine Konkretisierung der in § 3 LBO festgehaltenen allgemeinen Anforderungen in § 13 I LBO:

„Bauliche Anlagen müssen sowohl im ganzen als auch in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein."

Die Musterbauordnung enthält in den §§ 3 und 12 im Wesentlichen die gleichen Formulierungen.
Die Rechtsgrundlage für das Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden bei befürchteten oder bereits eingetroffenen Mängeln in der Standsicherheit liefert § 47 I LBO. Hier wird in einer „Aufgaben- und Befugnisnorm" geregelt, dass
die Baurechtsbehörden ... darauf zu achten [haben], *dass die baurechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von Anlagen* (zu denen auch die der Standsicherheitsanforderungen gem. § 13 LBO gehören, J.S.) *... eingehalten ... werden. Sie haben zur Wahrnehmung dieser Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind."*

Dabei ist sowohl präventives Einschreiten zur Gefahrenabwehr als auch restriktives Vorgehen zur Störungsbeseitigung durch die Bauaufsichtsbehörden möglich (vgl. ARNIM & SCHLOTTERBECK 1997, § 3 LBO, Rn. 13 -16 und SCHLOTTERBECK in NEUFFER fortl., § 3 LBO, Rn. 16-18 u. 32-47).[2] Insoweit endet der (passive) Bestandsschutz, also der Schutz vor behördlichem Eingreifen da, wo eine konkrete Gefahr für Leben oder Gesundheit zu befürchten oder bereits eingetreten ist (vgl. Ziff. 4.3.7). Diese Gefahr kann bei (abzusehenden oder bereits eingetroffenen) Mängeln in der Standsicherheit von Gebäuden nicht ernsthaft bezweifelt werden. Bei der Wahrscheinlichkeitsabschätzung der Gefahr ist dabei die sog. „Relativitätsformel" zu berücksichtigen, d. h. je größer der zu erwartende Schaden sein wird, um so geringer kann die Wahrscheinlichkeit für dessen Eintritt als Voraussetzung für behördliches Einschreiten angesetzt werden.
Zur Durchsetzung der einschlägigen Auflagen zur Beseitigung der baulichen Missstände stehen der Behörde im Verwaltungsvollstreckungsverfahren mehrere Zwangsmittel zur Verfügung: die Maßnahmen Zwangsgelder und Ersatzzwangshaft als Beugemittel, die Ersatzvornahme und der unmittelbare Zwang (gegen Sachen, z. B. Versiegelung einer Baustelle) (vgl. NEUFFER fortl., § 47 LBO, Rn. 199).[3]

Themenrelevanz

Die angeführten Vorschriften zu den allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen, zu den Aufgaben und den Befugnissen der Baurechtsbehörden sowie zur Standsicherheit baulicher Anlagen stellen in Verbindung mit den **Ermessensvorschriften** und dem **Verhältnismäßig-**

[1] Sowohl die MBO als auch die Bauordnungen der anderen Bundesländer enthalten das Instandhaltungsgebot direkt in den einschlägigen Paragrafen zu den Allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen (jeweils in § 3, in der Niedersächsischen Bauordnung in § 1 geregelt).
[2] Im Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) von Baden-Württemberg wird die Verwaltungstätigkeit der Behörden geregelt.
[3] Im Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG) von Baden-Württemberg werden die Voraussetzungen und das Verfahren für die Vollstreckung von Verwaltungsakten und die Zwangsmittel geregelt.

keitsgebot[1] die maßgeblichen Vorgaben für ein bauaufsichtliches Einschreiten bei vernachlässigter alter landwirtschaftlicher Bausubstanz dar. Die Einhaltung der eigentlich zur Vermeidung von Standfestigkeitsmängeln als Selbstverständlichkeit aufzufassenden Instandhaltungspflicht der Gebäudeeigentümer lässt indes zuweilen zu wünschen übrig. Es hat sich jedoch gezeigt, dass selbst vermeintlich geringe Mängel wie Lücken in der Dachdeckung oder unzureichende Wasserableitung wegen schadhafter Regenrinnen und –fallrohren im Zeitablauf zu großen Gefährdungen für die Standsicherheit der Gebäude führen können. Nicht selten allerdings erlangen die Baurechtsbehörden erst dann Kenntnisse über entsprechende Defizite in der Standfestigkeit alter landwirtschaftlicher Gebäude, insbesondere Scheunen, wenn es für überschaubare, begrenzte Sanierungsaufwendungen zu spät ist. Oft ist dann aus wirtschaftlichen und/oder technischen Gründen behördlicherseits nur noch der Totalabbruch zu fordern. In solchen Fällen sind die Bauaufsichtsämter bei Nichtdurchsetzbarkeit der Verfügungen zur Durchführung der Abbrüche im Wege der Ersatzvornahme verpflichtet.

4.3.4 Umnutzung bzw. Nutzungsänderung

Auch bei der Definitionsfindung für den Baurechtsbegriff **„Umnutzung“** muss unterschieden werden zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht, wenngleich die jeweiligen Aussagen hierzu überwiegend übereinstimmen (vgl. DÜRR in BRÜGELMANN fortl., § 29 BauGB, Rn. 23).

Bauplanungsrecht:

Eine Definition des Begriffes „Nutzungsänderung“ oder „Umnutzung“ ist im Baugesetzbuch nicht enthalten, wird jedoch in mehreren Arbeiten und in Baurechtskommentaren erläutert.
Für NIES (2000, S. 107, unter Verweis auf die Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts) ist
„… von einer Nutzungsänderung im bebauungsrechtlichen Sinne immer dann auszugehen, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die jeder Art von Nutzung eigenen Variationsbreite verlassen wird und wenn ferner durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichen Aspekten neu stellt.“

Auch SCHLOTTERBECK (in NEUFFER fortl., § 29 BauGB, Rn. 21-27) bezieht sich auf die „bodenrechtliche Relevanz“ (vgl. Ziff. 4.3.6) und unterscheidet zwischen **Benutzungsänderung** und **Funktionsänderung**. Eine Benutzungsänderung sieht er unter Bezug auf höchstrichterliche Rechtssprechungen beim Verlassen der „Variationsbreite“ der Altnutzung und daraus resultierender Neustellung der baurechtlichen Zulässigkeitsfrage durch Berührung anderer baurechtlicher Belange vorliegen.

[1] Behördliches Einschreiten, insbesondere in die freie Ausübung des Eigentumsrechts - dies stellen mit Auflagen verbundene Verfügungen zur (Wieder-) Herstellung der Standsicherheit von baulichen Anlagen dar - ist nach pflichtgemäßem Ermessen und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vorzunehmen. In § 40 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) wird die Pflicht, den Zweck der Ermächtigung zu berücksichtigen sowie die Einhaltung der gesetzlichen Grenzen des Ermessens gefordert. Es gelten der Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs (Eingriffsminimum) sowie das behördliche Abwägungsgebot zwischen den durch das behördliche Eingreifen hervorgerufenen Einschränkungen für den Betroffenen einerseits und den Vorteilen für die Allgemeinheit, die durch die behördlichen Verfügungen erreicht werden sollen, andererseits. Bei Gefahr für Leben und Gesundheit durch einsturzgefährdete Gebäude (-teile) wird diese Abwägung immer zu einem behördlichen Einschreiten führen. Allein die Wahl der Mittel führt mitunter durch Berücksichtigung des Grundsatzes des Eingriffsminimums sowie des Rechts des Betroffenen, einen Alternativvorschlag zur Gefahrenbeseitigung vorlegen zu können (sog. Austauschbefugnis), nicht zu einer Wiederherstellung der Standsicherheit, sondern lediglich zu einer Absperrung des durch Einsturz des (ungenutzten) Gebäudes gefährdeten Bereiches (sog. „Trümmerschatten“).

Eine Funktionsänderung wiederum hat nach SCHLOTTERBECK (ebenda) *„einen Wandel im dienenden Charakter einer Anlage ... zum Inhalt ...“* und ist demnach stets als Nutzungsänderung zu betrachten. Die Funktionen seien durch bestimmte Arten von Nutzungen bzw. von Anlagen bestimmt, die in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Funktionskategorien eingeteilt werden könnten (vgl. Ziff. 5.2.2).

Bauordnungsrecht:

Nach HAGER (in NEUFFER fortl., § 50 LBO, Rn. 26) ist Nutzungsänderung *„der Übergang von einer legal ausgeübten (bisherigen) Nutzung in eine andere (neue) Nutzung.“*
Er nennt als Beispiele *„Wohnen in Gewerbe, Handel in Industrie, Heim in Handwerk.*“
Weitere Kommentare des Bauordnungsrechts verweisen auf die Rechtsprechung zum bundesrechtlichen Begriff der Nutzungsänderung (so SAUTER fortl., § 2 LBO, Rn. 143), was eine weitgehende Übereinstimmung des bauplanungsrechtlichen mit dem bauordnungsrechtlichen Begriff belegt.

Themenrelevanz:

Die Umnutzung funktionslos gewordener (oder von Funktionslosigkeit bedrohter) landwirtschaftlicher Bausubstanz fällt zweifelsfrei unter den Nutzungsänderungsbegriff sowohl des Bauplanungsrechts als auch des Bauordnungsrechts, gleich ob die Umnutzung innerhalb oder außerhalb der Landwirtschaft stattfindet.
Mit dieser Feststellung geht jedoch nicht automatisch eine baurechtliche Genehmigungs- oder eine sonstige Verfahrenspflicht einher, vielmehr ist das Vorliegen einer solchen jeweils einzelfallbezogen zu prüfen (vgl. Ziff. 4.3.6).

4.3.5 Landwirtschaft

Aus der spezifischen Auslegung der Vorschriften des Bauplanungsrechts als Regelwerke für die bauliche Nutzung von Grundstücken begründet, wird sowohl in den Kommentaren zum Bauplanungs- als auch in denen zum Bauordnungsrecht auf die in § 201 BauGB enthaltene Legaldefinition verwiesen.

Bauplanungsrecht

Die Legaldefinition für Landwirtschaft gem. § 201 BauGB lautet:
„ Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau,[1] *die Wiesen- und Weidewirtschaft*[2] *einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann,*[3] *die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“*

[1] *„Unter Ackerbau ist die planmäßige Bewirtschaftung von größeren Flächen mit landwirtschaftlichen Nutzpflanzen zu verstehen. Der Ackerbau unterscheidet sich vom Gartenbau durch den großflächigen Anbau. Er umfasst sowohl die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Viehfutter als auch die Gewinnung von Produkten für gewerbliche Zwecke, z. B. Faserpflanzen.“* (DÜRR in BRÜGELMANN fortl., § 35 BauGB, Rn. 23)
[2] *„Die Viehzucht ist ... nur in Form der Wiesen und Weidewirtschaft privilegiert. Andere Formen der Tierzucht, insbesondere die ‘fabrikartige’ Massentierhaltung stellen keine Landwirtschaft dar.“* (DÜRR in BRÜGELMANN fortl., § 35 BauGB, Rn. 24)
[3] *„Das vom Landwirt auf seinen Ackerflächen erwirtschaftete Futter muss nicht mehr tatsächlich verfüttert werden. Es ist ausreichend, dass die zur Verfügung stehenden Flächen die Möglichkeit bieten, das erforderliche Futter anzubauen. Der Landwirt darf dies verkaufen und kann sich darauf beschränken, zugekauftes Futter zu verfüttern.“* (OTTO 2004, S. 9)

Durch die in § 201 BauGB verwendete Formulierung „insbesondere“ ist die vorgefundene Aufzählung verschiedener Landwirtschaftsarten nicht als abschließend zu betrachten. Der aus diesem Umstand resultierende Unsicherheitsfaktor führt bisweilen zu Auslegungsdifferenzen, die einer gerichtlichen Klärung bedürfen. Gemeinsam ist den Landwirtschaftsbetrieben jedoch - ausgenommen die explizit aufgeführten Imkereien und Binnenfischereien – die Forderung nach einer „echten (oder unmittelbaren) **Bodenertragsnutzung**“ und einer „eigenverantwortlichen planmäßigen **Bodenbewirtschaftung**“ als Voraussetzung für die Anerkennung der Landwirtschaftseigenschaft. Nach der gefestigten Rechtsprechung des BVerwG ist ein landwirtschaftlicher **Betrieb** darüber hinaus durch eine spezifisch betriebliche Organisation gekennzeichnet, die auf - auf Dauer ausgelegte und lebensfähige - Strukturen im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung aufbaut.[1]

Dabei ist eine **Gewinnerzielungsabsicht** sowohl für Vollerwerbsbetriebe als auch für Nebenerwerbsbetriebe prägend (wenn auch nicht in allen Fällen zwingend) und ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen einer Landwirtschaft im baurechtlichen Sinne. Insbesondere bei nebenerwerblichen Landwirtschaften kommt dem Aspekt der Gewinnerzielung eine besondere Bedeutung zu, da gerade diese Nutzungen den Keim einer vorgeschobenen privilegierten (landwirtschaftlichen) Nutzung in sich tragen (vgl. BVerwGE vom 16. 12. 2004, 4 C 7.04). Hier gilt der Grundsatz: je kleiner der Betrieb, desto eher spricht eine Nichtgewinnerzielungsabsicht gegen das Vorliegen einer Landwirtschaft im baurechtlichen Sinne.

Ein weiteres wichtiges Kriterium, das vor allem im für die Landwirtschaft „reservierten“ Außenbereich zum Tragen kommt, ist der Begriff des **Dienens**. Soll das Vorhaben, gleich ob Neubau oder Umnutzung, von der baurechtlichen **Privilegierung**[2] landwirtschaftlicher Vorhaben profitieren, muss es dem Betrieb dienen, d.h. für den Betrieb sinnvoll sein, nicht nur für dessen Betreiber. Nach Rechtsprechung des BVerwG dient ein Vorhaben einem Betrieb, wenn ein **„vernünftiger Landwirt“**[3] – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots der größtmöglichen Außenbereichsschonung - das Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde und die Zuordnung des Vorhabens zum Betrieb sich durch eine äußerlich erkennbare Prägung niederschlägt (vgl. BVerwG Urteil vom 03. 11. 1972 – 4 C 9.70).

Des Weiteren können dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnete, i. e. S. nicht landwirtschaftliche Nutzungen als sog. **„mitgezogene Betriebsteile“ -** mit untergeordneter Bedeutung als „bodenrechtliche Nebensache“ als zur Landwirtschaft gehörend eingestuft werden. In solchen Fällen muss jedoch ein enger Bezug zur Bodenertragsnutzung bestehen. Als Beispiel kann Pensionspferdehaltung auf eigenen oder gepachteten Flächen mit einer gewissen

[1] Vgl. BVerwGE: Urteil vom 04. 03. 1983, BVerwG 4 C 69.79; Beschluss vom 02.07.1987, BVerwG 4 B 107.87; Beschluss vom 09.12. 1993, BVerwG 4 B 196.93.

[2] Der Begriff „Privilegierte Landwirtschaft“ wurde insbesondere im Zusammenhang mit Zulassungserleichterungen landwirtschaftlicher Vorhaben im Aussenbereich gem. § 35 I Nr. 1 BauGB geprägt, da hier umfangreiche Begünstigungen eine baurechtliche Legalisierung solcher Bauvorhaben erleichtern. Im weiteren Sinne sind baurechtliche Privilegierungen jedoch auch in Innenbereichen gegeben, wenn landwirtschaftliche Nutzungen trotz ihrer Einwirkungen auf die Umgebung (Lärm, Schmutz, Geruch, Insektenbefall, u. a.) nur wegen der baurechtlichen Einstufung der Umgebung als Dorfgebiet zugelassen werden können bzw. müssen (vgl. § 5 I BauNVO: *„Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen“*).

[3] Der Begriff „vernünftiger Landwirt“ wurde von der Rechtsprechung als Synonym für einen „Referenzlandwirt“, an dessen theoretischem Handeln die beabsichtigten realen Vorhaben in Bezug auf die dienende Funktion zu messen sind, entwickelt. Einerseits reicht eine Betriebsförderlichkeit alleine für eine Privilegierung nicht aus, andererseits ist eine Unentbehrlichkeit des Vorhabens jedoch nicht zwingend.

Mindestanzahl an gehaltenen Tieren auf überwiegend eigener Futtergrundlage genannt werden.[1]

Auch Veredelungsstufen, die nicht von der unmittelbaren Bodenertragsnutzung geprägt sind, können, falls sie noch landwirtschaftliche Betriebsformen darstellen, der Landwirtschaft zugerechnet werden.

Zum Begriff (landwirtschaftlicher) **„Betrieb“** ist anzumerken, dass hierfür keine Legaldefinition im Baurecht enthalten ist. Als sich aus der gefestigten Rechtsprechung herauskristallisierte Kriterien für das Vorliegen eines solchen können ein gewisser Umfang der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte und eine ernsthafte, auf Dauer ausgelegte professionelle Betreibung in einer geeigneten Betriebsform unter Kombination von Betriebsmittel, Arbeit und Bodennutzung mit Gewinnerzielung angeführt werden (vgl. KOPPITZ 2004, S.60 ff). Hinzu kommen die persönliche Eignung des Betreibers und das erforderliche Eigentum - oder zumindest ein längerfristiges Verfügungsrecht durch entsprechende Pachtverträge - an den bewirtschafteten Flächen.
Festzuhalten ist, dass zur Einstufung eines Vorhabens als landwirtschaftliche Nutzung im baurechtlichen Sinne jeweils eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und der Rechtsprechung vorzunehmen ist.[2]

Bauordnungsrecht

Wie schon erwähnt, beziehen sich die Kommentatoren des Bauordnungsrechts mangels eigener Legaldefinition zum Begriff der Landwirtschaft zumeist auf die Rechtssprechungen zum Bauplanungsrecht (vgl. SAUTER fortl., § 59 LBO, Rn. 21-25 und NEUFFER fortl., § 59 LBO, Rn. 9-12).

Themenrelevanz

Die Beurteilung, ob eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt oder vorlag, ist baurechtlich vor allem im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB von Bedeutung. Auch bei Vorgängen im Innenbereich gem. den §§ 30 bis 34 BauGB kann die Feststellung der Landwirtschaftseigenschaft das entscheidende Kriterium für die baurechtliche Zulässigkeit eines Umnutzungsvorhabens sein.
Die aus der Einstufung der Vorhaben in landwirtschaftliche oder in nichtlandwirtschaftliche Umnutzungen resultierenden unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit von der Lage der Objekte werden in Ziff. 5.7.2 beschrieben.

[1] Eine Mindestanzahl von Pensionspferden wird unter dem Aspekt der Gewinnerzielungsabsicht gefordert, ein Kriterium, dem bei allen landwirtschaftlichen Nutzungen eine große Bedeutung zukommt.
Bei Pferdehaltung kann nach verschiedenen Rechtssprechungen von eigener Futtergrundlage ausgegangen werden, wenn landwirtschaftliche Nutzflächen von 0,25ha bis 0,50ha pro Pferd vorhanden sind. Zur Alleinprivilegierung von Pferdepensionen ohne sonstige landwirtschaftliche Urnutzung s. Ziff. 7.4.1.

[2] Diese Einzelfallprüfung wird in baurechtlichen Verfahren aufgrund der spezifischen Materie und der erforderlichen besonderen Kenntnisse über die betrieblichen Verhältnisse der jeweiligen Antragsteller zumeist durch die Landwirtschaftsverwaltungen vorgenommen, die die Prüfungskriterien und das Prüfungsergebnis den Baurechtsbehörden mitteilen. An diesem Sachverhalt kann die Bedeutung der Beteiligung der Landwirtschaftsverwaltung an baurechtlichen Verfahren mit landwirtschaftlichem Hintergrund abgelesen werden – eine Rolle, der in nicht wenigen Fällen die entscheidende Funktion über Genehmigung oder Ablehnung eines Bauantrages zukommt.

4.3.6 Genehmigungspflicht und Verfahren

Bei der Genehmigungspflicht, genauer der Verfahrenspflicht von Bauvorhaben, worunter auch Nutzungsänderungen fallen, ist zwischen einer bauplanungsrechtlichen und einer bauordnungsrechtlichen Betrachtung zu unterscheiden. Da im Baugesetzbuch die früher festgelegte Bindung der maßgeblichen Zulässigkeitsparagrafen 30 bis 37 an eine bauordnungsrechtliche Verfahrenspflicht aufgegeben wurde, ist es durchaus möglich, dass Vorhaben bauplanungsrechtlich einem Zulassungsverfahren zu unterziehen sind, obwohl diese in den Landesbauordnungen als verfahrensfrei eingestuft werden. Diese Tatsache führt mitunter zu Irritationen sowohl bei Bauherren als auch bei Baurechtsbehörden, zumal die baurechtlichen Verfahren und deren Durchführungseinzelheiten in landesrechtlichen Bestimmungen konkretisiert sind.

Bauplanungsrecht

Die einschlägigen bauplanungsrechtlichen Regelungen über Zulässigkeiten und Verfahren von (Bau-) Vorhaben finden sich in den Paragrafen 29 bis 37 BauGB.
In § 29 BauGB wird festgelegt, was als Vorhaben i. S. des Baugesetzbuches zu betrachten ist:
„Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ... und ... Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie ... Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten ... .“
Gemeinsam ist den vorgenannten Vorhaben, dass sie eine **„bodenrechtliche Relevanz“** aufweisen.
„Bodenrechtliche Relevanz ist gegeben, wenn die Anlage die in § 1 VI [BauGB, J.S.] *benannten öffentlichen Belange*[1] *(etwa die Gestaltung des Ortsbilds) in einer Weise berühren kann, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen.*“ (SCHLOTTERBECK in NEUFFER fortl., § 29 BauGB, Rn. 13)

Dabei sind die einzelnen Vorhaben so zu betrachten, dass ihre gedachte Häufung auf eine städtebauliche Relevanz hin zu beurteilen ist, d.h. ob eine mehrmalige Wiederholung vergleichbarer Vorhaben ein Bedürfnis nach einer Regelung durch eine Bauleitplanung hervorrufen würde.
Liegt eine solche bodenrechtliche Relevanz vor, so ist eine Zulässigkeitsprüfung durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen (§ 36 I 1 BauGB).
Bei Nutzungsänderungen landwirtschaftlicher Gebäude ergibt die Abklärung einer bodenrechtlichen Relevanz sowohl bei Benutzungsänderungen als auch bei Funktionsänderungen überwiegend positive Ergebnisse, wobei die Festlegung der erforderlichen Verfahren in den bauordnungsrechtlichen Regelungen getroffen wird.

Bauordnungsrecht

Die bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht der Umnutzungsvorhaben von landwirtschaftlichen baulichen Anlagen wird in der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) durch eine Negativbestimmung indirekt geregelt. Gem. § 50 II LBO ist eine Nutzungsänderung verfahrensfrei, wenn

„1. für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung oder
2. durch die neue Nutzung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden geringer Höhe im Innenbereich geschaffen wird.“

[1] In § 1 VI BauGB wird (nicht abschließend) bestimmt, welche öffentlichen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) zu berücksichtigen sind. In einer aus 12 Ziffern mit etlichen Unterpunkten bestehenden Aufzählung wird ein umfangreicher Katalog zu berücksichtigender Belange und Anforderungen aufgestellt. Das Spektrum reicht von allgemeinen Bedürfnissen der Bevölkerung (Gesundheit, Wohnen, Arbeiten, Kultur) über Belange der Kirchen und der Wirtschaft (auch Landwirtschaft) bis hin zu konkreten Belangen der Baukultur, des Umwelt- und Naturschutzschutzes, des Verkehrs oder des Hochwasserschutzes.

Diese Vorgaben haben zur Folge, dass Umnutzungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu *nicht*landwirtschaftlichen Zwecken grundsätzlich verfahrenspflichtig sind, da für die Umnutzungen andere *oder* weitergehende Anforderungen gelten. Bei Umnutzungen *innerhalb* der Landwirtschaft werden andere oder weitergehende Anforderungen eine Verfahrenspflicht ebenso in vielen Fällen begründen, da selbst bei vermeintlich „gleichartigen" Nutzungen verschiedene, d. h. *andere* Anforderungen gelten (z. B. Viehstall in Pferdestall → *andere* veterinärrechtliche Bestimmungen).
Als baurechtliche „Genehmigungsverfahren" sind neben den klassischen Bauantrag je nach Landesregelung weitere Verfahren getreten. So ist in Baden-Württemberg in § 51 LBO das sog. Kenntnisgabeverfahren eingeführt worden, das für Abbruchvorhaben und für bestimmte Neubau- Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplans i. S. von § 30 I BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. der §§ 12 und 30 II BauGB wahlweise durchgeführt werden kann.[1] In diesem Verfahren wird von den Baurechtsbehörden keine Prüfung der Bauvorlagen vorgenommen, sondern lediglich über beantragte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen entschieden.
Die Musterbauordnung und die Bauordnungen anderer Bundesländer sehen für bestimmte Vorhaben neben den genannten Möglichkeiten ein „vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren" mit verringertem Prüfumfang vor.[2]
Der Prüfumfang im vereinfachten Verfahren beschränkt sich zumeist auf die bauplanungsrechtlichen Sachverhalte, auf beantragte Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sowie auf andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, soweit die baurechtliche Genehmigung eine andere Entscheidung ersetzt oder eine solche entbehrlich macht. Teilweise wird auch eine eingeschränkte Prüfung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben durchgeführt.[3]

Themenrelevanz

Die Baugenehmigungspflicht - genauer Verfahrenspflicht - von Umnutzungen landwirtschaftlicher Bausubstanz wird sowohl bei Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft als auch zu landwirtschaftsfremden Nutzungen kaum in Frage gestellt.
Bei den in dieser Arbeit untersuchten Umnutzungsvorgängen ist bei der überwiegenden Anzahl der Fälle sowohl von einer bauplanungs- (bodenrechtliche Relevanz) als auch von einer bauordnungsrechtlichen (andere oder weitergehende Anforderungen) Verfahrenspflicht auszugehen. Allenfalls Nutzungsänderungen von vorhandenen Nichtwohnflächen (Speicher, Keller) in landwirtschaftlichen Wohngebäuden „geringer Höhe"[4] im Innenbereich zu Wohnzwecken sind unter den beschriebenen Voraussetzungen als sowohl bauplanungs- als auch bauordnungsrechtlich verfahrensfrei einzustufen. Diese Ausbauten stellen im Umnutzungsgeschehen jedoch

[1] In der Musterbauordnung und in den Bauordnungen etlicher Bundesländer werden die im Wesentlichen mit dem baden-württembergischen Kenntnisgabeverfahren vergleichbaren Verfahren unter dem Begriff „Genehmigungsfreistellung" (§ 62 MBO, § 62 LBauM-V, Art. 58 BayBO u. a.) beschrieben.
[2] Eine Anlehnung der LBO Baden-Württemberg an die MBO in einer Gesetzesnovellierung wird vermutlich auch in diesem Bundesland zukünftig ein vereinfachtes Verfahren als dritte Möglichkeit festschreiben.
[3] So z. B. gem. § 75a NBauO die Vorschriften zu den Abstandsflächen, zu der Stellplatzverpflichtung, zum Brandschutz und zur Standsicherheit bei bestimmten Gebäuden und geplant in Baden-Württemberg die Regelungen zu den Abstandsflächen.
[4] Der Begriff „Gebäude geringer Höhe" bezeichnet gem. § 2 V LBO Gebäude, bei denen die Höhenlage der Aufenthaltsräume über Geländeniveau festgelegte Maximalmaße für Anleitervorgänge der Feuerwehren einhalten. Aus dieser Einstufung werden bauordnungsrechtliche Erleichterungen abgeleitet, so u. a. auch Verfahrensfreiheiten von definierten Vorhaben solcher Gebäude. Eine Novellierung der Landesbauordnung in Baden-Württemberg soll in Zukunft eine Anpassung der Gebäudeklassifikation an die Musterbauordnung mit der Definition fünf verschiedener Gebäudeklassen in Abhängigkeit von Bauweise und Höhe der Gebäude sowie Größe der Nutzungseinheiten beinhalten. Hierdurch werden spezifischere Abgrenzungen mit Auswirkungen auf die Verfahrensarten, Anforderungen an die Ausführung und zur bautechnischen Prüfpflicht ermöglicht.

eine vergleichsweise kleine Größe dar und werden in dieser Untersuchung nur am Rande behandelt.[1] Verfahrensrelevant werden solche Umnutzungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes allenfalls in Verbindung mit verfahrenspflichtigen Änderungen der Bausubstanz wie etwa baulichen Erweiterungen oder dem Einbau von Dachgauben zur Belichtung und Raumhöhengewinn bei Dachraumumnutzungen.

Ein weiteres Feld der Beschäftigung der Baurechtsbehörden mit verfahrensfreien Ausbauten stellt das Umnutzungsgeschehen bei denkmalgeschützten Objekten dar, da hier zumeist denkmalschutzrechtliche Genehmigungen zu beantragen sind.[2]

Bei Änderungen zu verwandten Nutzungen, wie z. B. von Viehstall in Pferdestall oder von landwirtschaftlicher Maschinenhalle zu gewerblicher Maschinenhalle, wird seitens der Umnutzer gelegentlich nach dem Motto - „es ist doch gleich, welche Tiere im Stall bzw. welche Maschinen in der Halle stehen“ - von einer Verfahrensfreiheit ausgegangen. Dass diese Auffassung für gewöhnlich eine irrige Annahme darstellt und solche Umnutzungen entweder bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfungen (bodenrechtliche Relevanz) oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (andere oder weitergehende Anforderungen) zu unterziehen sind, ist den jeweiligen Umnutzern durch die Baurechtsbehörden mitunter nur schwer zu vermitteln.
Ein besonderes Thema stellen die trotz Verfahrenspflicht des Vorhabens bereits ausgeführten Vorgänge ohne Einholung einer entsprechenden Gestattung (Baugenehmigung) dar. Solche „Schwarzbauten“ werden entweder völlig ohne Durchführung eines Verfahrens oder *vor* dessen Abschluss begonnen. In diesen Fällen stehen den Bauaufsichtsbehörden nach Kenntnis der Vorgänge mehrere baurechtliche Instrumente zur Verfügung, die von Baueinstellungen gem. § 64 LBO über Abbruchanordnungen oder Nutzungsuntersagungen gem. § 65 LBO bis hin zu Zwangsmitteln aufgrund der in § 75 LBO definierten Ordnungswidrigkeiten reichen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Umnutzungsvorgängen das „klassische“ Baugenehmigungsverfahren als Regelverfahren zur Anwendung kommt.

Das beschriebene Kenntnisgabeverfahren erfährt durch die Lage der landwirtschaftlichen Altgebäude in den zumeist unüberplanten Innenbereichen oder im Außenbereich für das Umnutzungsgeschehen nur eine geringe Bedeutung, da seine Inanspruchnahme an eine Objektlage innerhalb eines Bebauungsplans gebunden ist.
Das vereinfachte Verfahren der Musterbauordnung und der anderen Länderbauordnungen ist jedoch an diese Voraussetzung nicht gebunden und stellt daher für viele einschlägige Umnutzungsvorhaben eine neue Variante des Bauantragsverfahrens dar.[3]
Die geplante Einführung in Baden-Württemberg ist daher zu begrüßen.

Im weiteren Fortgang dieser Arbeit werden mitunter vereinfachend unter den Begriffen Genehmigung bzw. Genehmigungspflicht auch andere Formen der behördlichen Zustimmung (Zulassung, Gestattung, Bestätigung u. a.) subsumiert.

---

[1] Durch die Tatsache, dass Speicher- und Kellerausbauten landwirtschaftlicher Wohngebäude im Innenbereich in der Praxis der Baurechtsbehörden kaum eine Rolle spielen, wird die Einführung der Verfahrensfreiheit für solche Vorhaben bestätigt - bereits verfahrensfrei durchgeführte Ausbauten zu Wohnzwecken erfordern für gewöhnlich auch im Nachhinein kein bauaufsichtliches Einschreiten.

[2] In Baden-Württemberg sind die unteren Baurechtsbehörden gleichzeitig auch die unteren Denkmalschutzbehörden und damit für denkmalschutzrechtliche Verfahren zuständig.

[3] So sind z. B. gem. § 63 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) Wohngebäude ohne Einschränkungen auf bestimmte Gebäudeklassen (ausgenommen sind Sonderbauten, d. h. Hochhäuser) und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu unterziehen. In der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind gem. § 75a daneben auch andere eingeschossige Gebäude bis 200m² Grundfläche, landwirtschaftliche Betriebsgebäude bestimmter Größe oder Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit bis zu drei Geschossen und mit bis zu 100m² Grundfläche nach diesem Verfahren zu prüfen.

4.3.7 Bestandsschutz

Bei dem Thema baurechtliche Beurteilung von Umnutzungsvorhaben landwirtschaftlicher Bausubstanz nimmt der rechtliche Begriff des **Bestandsschutzes** einen zentralen Raum ein. Die Grundfragestellung betrifft dabei die Tragweite der verfassungsrechtlich garantierten Gewährleistung des Eigentums nach Artikel 14 des Grundgesetzes (GG)[1] sowie der aus diesem Grundrecht abgeleiteten Regelungen des einfachen Rechts.

Brock (2003, S. 6) definiert baulichen Bestandsschutz wie folgt:
„Unter Bestandsschutz im Baurecht [wird] *die Sicherung einer rechtmäßig bestehenden baulichen Anlage und ihrer Nutzung gegenüber einer entgegenstehenden aktuellen Rechtslage bezeichnet."*

Bei der Beurteilung der berechtigten Interessen der Eigentümer oder der potenziellen Erwerber an der Weiternutzung vorhandener Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen ist eine Abwägung unter Beachtung der einschlägigen Gesetzesregelungen vorzunehmen. Dieses Abwägen wird zum einen durch die einfachrechtliche Gesetzgebung, die gem. Art. 14 I 2 GG die Inhalte und die Schranken des Eigentums bestimmt, umgesetzt, zum anderen findet eine verwaltungsrechtliche (Quasi-) Abwägung bei jedem baurechtlich zu beurteilenden Umnutzungsvorhaben statt. Dabei haben sich die Baurechtsbehörden in zunehmendem Maß mit der Grundauffassung vieler Eigentümer auseinander zu setzen, deren Meinung - *„ich kann doch mit meinem Gebäude/ meinem Grundstück machen, was ich will"* -, vom allgemeinen politischen und gesellschaftlichen Klima in Zeiten der Betonung persönlicher Freiheitsrechte und individuellem Lebensstil unterstützt, wenn nicht hervorgerufen wird.[2]

Der Bestandsschutz auf dem Gebiet der Bausubstanz wurde vom Bundesverwaltungsgericht bis in die 1990er Jahre als direkte Ableitung aus Art. 14 GG ausgelegt. Diese Rechtsprechung war der Auffassung geschuldet, einfachrechtliche Gesetze böten keine ausreichenden Rechtsgrundlagen zur Gewährleistung der berechtigten Eigentümerinteressen an der Erhaltung und zweckdienlichen Verwendung vorhandener baulicher Anlagen.
Eine Legaldefinition des Begriffes Bestandsschutz findet sich im Baurecht nicht, von der Rechtssprechung und der Literatur wurden jedoch mehrere Ausprägungen entwickelt.
Diese Aussagen fanden sukzessive Eingang in verschiedene einfachrechtliche Gesetze des Baurechts, woraus die höchstrichterliche Rechtssprechung aus der Annahme, der verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsschutz sei nun ausreichend einfachgesetzlich berücksichtigt, ableitete, dass die Rechtsfigur des verfassungsunmittelbaren Bestandsschutzes aufzugeben bzw. nur noch in wenigen Fällen anzuwenden sei.

Grundlage für das Vorliegen jedes Bestandsschutzes ist die Legalität des Baubestandes. Hier wird unterschieden zwischen der **formellen** Rechtmäßigkeit, also dem Vorhandensein einer Baugenehmigung (oder einer sonstigen die Legalität bestätigenden Gestattung) und der **materiellen** Rechtmäßigkeit, d. h. „den baurechtlichen Vorschriften entsprechend." Bei der baurechtlichen Beurteilung von Umnutzungsvorgängen bei landwirtschaftlichen Gebäuden ist die Legalität der Altbestände zumeist gegeben bzw. wird bei historischen Gebäuden nicht hinterfragt. Die Abklärung der Rechtmäßigkeit spielt in diesem Kontext allenfalls bei neueren Gebäuden innerhalb größerer landwirtschaftlicher Betriebsflächen im Außenbereich eine gewisse Rolle. Mitunter erhalten die Baurechtsbehörden erst bei Anträgen auf Nutzungsänderungen Kenntnis von Bestandsgebäuden ohne formelle Baugenehmigungen. Auch in solchen Fällen

[1] Art. 14 (1) Grundgesetz: *„Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt."*
[2] Dem Dilemma des Baurechts, gelegen zwischen den beiden Polen Betonung der Entfaltung der persönlichen Freiheit einerseits und dem sich aus den Wirkungen dieses Freiheitspostulates ergebenden Fehlentwicklungen andererseits, wird in dieser Arbeit mehrfach Platz eingeräumt.

wird, bei unterstellter landwirtschaftlicher Urnutzung der Gebäude, die Beurteilung der materiellen Legalität zumeist zugunsten der Antragsteller vorgenommen.

Vor der Prüfung der Reichweite des Bestandsschutzes bei Umnutzungsvorhaben sind die bestehenden Gebäude daher zuerst auf Vorliegen der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Gewährung eines Bestandsschutzes hin zu untersuchen.

Nach BROCK (2003, S. 25) wird ein (aus der Verfassung abgeleiteter) Bestandsschutz unter folgenden Voraussetzungen gewährt:

- Ein *nutzbarer* Baubestand ist vorhanden, d.h. eine Mindestgüte des Bestandes muss eine bestimmungsgemäße Nutzungsmöglichkeit gewährleisten.
- Die Anlage muss legal sein (formell oder materiell, s. o.).
- Die Eigentumsausübung muss schutzwürdig sein; dies bedeutet, dass der Berechtigte objektiv auf den weiteren Bestand der Anlage vertrauen kann.
- Die Nutzung darf nicht dauerhaft geändert oder endgültig aufgegeben sein.[1]

Erst nach Prüfung dieser Voraussetzungen und der Feststellung, dass Bestandsschutz besteht, kann dessen Tragweite ermittelt werden. In der baurechtlichen Praxis stellt indes für gewöhnlich nicht diese grundsätzliche Ermittlung eines Bestandsschutzes die Schwierigkeit dar, sondern vielmehr die Feststellung dessen Reichweite und Durchsetzungsfähigkeit.

Eine grundsätzliche Unterscheidung des Bestandsschutzes wird vorgenommen durch die Unterteilung in (Gebäude)-Substanzschutz und (Gebäude)-Wertschutz einerseits und in die verschiedenen Tragweiten des Bestandsschutzes andererseits.
Während für den Bereich der vorliegenden Untersuchung der Substanzschutz maßgeblich ist, da dieser für die Umnutzung vorhandener Gebäude relevant ist, kommt dem Wertbestandsschutz, der bei Enteignungen, die durch Art. 14 III GG ermöglicht werden, zu beachten ist, hier keine Bedeutung zu.[2]

Die Rechtssprechung zum verfassungsunmittelbaren Bestandsschutz als Substanzschutz hat eine Ausdifferenzierung vorgenommen, deren Entsprechung sich in einfachrechtlichen Gesetzen finden bzw. deren Auslegungen objektschützend im Sinne einer Umnutzerfreundlichkeit ergänzt werden sollten, wo dies noch nicht geschehen ist.

Unterschieden wird zwischen

- passivem Bestandsschutz
- aktivem Bestandsschutz
- überwirkendem Bestandsschutz

und als Sonderform die

- eigentumsrechtlich verfestigte Anspruchsposition.

[1] Die Rechtssprechung hat ein Zeitmodell entwickelt, wonach bei einer Aufgabe der Nutzung der verstrichene Zeitraum seit Nutzungsaufgabe für die Beurteilung, ob eine Nutzung endgültig aufgegeben wurde, heranzuziehen ist. Im ersten Jahr nach Ausgabe der Nutzung müsse mit ihrer Wiederaufnahme stets gerechnet werden; im zweiten Jahr bestehe eine widerlegbare Regelvermutung für eine mögliche Wiederaufnahme der Nutzung (Beweislast bei der Behörde), während sich im dritten Jahr nach Aufgabe der Nutzung eine widerlegbare Regelvermutung für eine Nichtwiederaufnahme einstelle (Beweislast beim Berechtigten) (vgl. BROCK 2003, S. 25). Neuere Äußerungen aus dem Kreis des Bundesverwaltungsgerichtes deuten jedoch, da Baugenehmigungen nach ihrem Vollzug grundsätzlich nicht befristet sind, eine mögliche Abkehr von dieser Rechtsauffassung an (vgl. GATZ 2007).

[2] Enteignungen nach Art. 13 III GG sind nur bei entsprechenden Gesetzesregelungen mit Aussagen zur Entschädigung zulässig. Das Baurecht sieht solche Entschädigungen für Innenbereichsgebäude vor, nicht jedoch bei Außenbereichsobjekten. In der baurechtlichen Praxis stellt die behördliche Abbruchanordnung eines landwirtschaftlichen Gebäudes ohne Standsicherheitsmängel jedoch einen seltenen Ausnahmefall dar, der hier nicht näher betrachtet werden muss.

Der **passive Bestandsschutz** vermittelt dem Eigentümer der baulichen Anlage einen Abwehranspruch gegen behördliches Einschreiten, welches auf eine Einschränkung der Rechte aus dem Eigentum abzielt. In diesem Abwehranspruch begründet sich das Recht, eine bauliche Anlage auch dann weiternutzen zu können, wenn sich die Baurechtslage geändert hat, ein neues Gebäude also im gleichen Umfang nicht mehr genehmigt werden würde. Der Begriff „passiv" bezieht sich dabei auf die fehlende Eigeninitiative des Eigentümers, der erst nach einem behördlichen Vorgehen Aktivitäten, zumeist Abwehrstrategien, entwickelt.
Der passive Bestandsschutz ist in der baurechtlichen Praxis ein akzeptiertes, unbestrittenes Rechtsinstitut, das jedoch in vereinzelten Fällen (insbesondere zur Gefahrenabwehr) durch behördliches Einschreiten eingeschränkt werden kann (vgl. unten u. Ziff. 6.6).

Der **aktive Bestandsschutz** vermittelt dem Eigentümer/dem Berechtigten das Recht, bestimmte Maßnahmen am Objekt ausführen zu können, die ohne diesen Bestandsschutz baurechtlich unzulässig oder deren Durchsetzungsfähigkeit zumindest fraglich wäre. Der Rahmen reicht hierbei von reinen Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten zur Sicherung der Funktionen und dauerhaften Erhaltung der baulichen Anlage bis zu solchen Maßnahmen, die eine Qualitätsverbesserung herbeiführen. Letzteres wird bei vielen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten schon deshalb eintreten, weil die neu verwendeten Baustoffe und Bauteile durch die technische Weiterentwicklung im Einklang mit verschärften Normen und Richtlinien oft eine größere Qualität aufweisen. Vom aktiven Bestandsschutz erfasst werden des Weiteren auch kleinere, untergeordnete Erweiterungen, die für eine zeitgemäße Nutzung der baulichen Anlage zwingend erforderlich sind.[1]

Der **überwirkende Bestandsschutz** geht über die Regelungen des passiven und aktiven Bestandsschutzes hinaus und ermöglicht selbst größere Erweiterungen oder Ersatzbauten. Angesiedelt ist der überwirkende Bestandsschutz vornehmlich bei der weiteren Nutzung gewerblicher Anlagen, die ohne die Erweiterungen des geschützten Bestandes betriebswirtschaftlich nicht mehr rentabel geführt werden könnten. BROCK (2003, S. 33) vertritt hierzu die Meinung,
„daß der überwirkende Bestandsschutz ausschließlich (Hervorhebung durch J. S.) *gewerbliche Vorhaben betrifft, weil seine Voraussetzungen bei Wohngebäuden mangels entsprechendem Anpassungsdruck nicht vorliegen."*
Diese Aussage ist jedoch mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 überholt, da hier in § 34 III a neben der erleichterten Zulässigkeit von Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerung von gewerblichen Einrichtungen auch solche zu Wohnzwecken aufgenommen wurden. Diese Novellierung stellt einen klaren Beleg für die vom Gesetzgeber erkannten Regelungslücken im einfachrechtlichen Bestandsschutz und einem daraus resultierenden Handlungsbedarf dar.
Die Ableitung eines überwirkenden Bestandsschutzes direkt aus Art. 14 I GG wurde vom BVerwG nach Vorgaben des BVerfG inzwischen aufgegeben, da nach dessen Auffassung die einfachgesetzlichen Regelungen hier einschlägig seien und nicht durch verfassungsunmittelbare Ansprüche umgangen werden dürften.

Die **eigentumsrechtlich verfestigte Anspruchsposition** betrifft Fälle, bei denen sich durch ein unverschuldet zerstörtes Gebäude oder auch ohne einen vorherigen Gebäudebestand Rechte aus der ursprünglichen, das Grundstück betreffenden Gesetzeslage ableiten lassen, auch wenn sie den aktuellen Baurechtsvorschriften widersprechen. Diese Altrechte können sich jedoch nur dann durchsetzen, wenn eine derartige Verfestigung des Anspruches vorliegt, dass sich eine bestimmte

[1] Die Rechtssprechung des BVerwG ordnete zeitweilig selbst die Neuerrichtung von Garagen im Außenbereich als Nebengebäude zu vorhandenen Wohngebäuden dem aktiven Bestandsschutz zu, da eine zeitgemäße Nutzung von Wohnungen ohne Garagen nicht möglich sei. Von dieser Auffassung ist das Gericht inzwischen abgerückt und vertritt nun die Meinung, dass Stellplätze zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen ausreichend seien und somit die Zulassung von Garagen nach den Grundsätzen des aktiven Bestandsschutzes nicht zwingend sei.

Nutzung mit einem bestimmten Umfang förmlich aufdrängt, das Bauwerk somit von der Allgemeinheit geradezu vermisst wird (vgl. BROCK 2003, S. 34). Von dieser Rechtsfigur hat das BVerwG inzwischen Abstand genommen, da es kaum ein Grundstück geben kann, dass schon von „Natur aus“ mit einer Baulandqualität ausgestattet ist (vgl. DÜRR in BRÜGELMANN fortl., § 35 BauGB, Rn. 123).
Demnach sind heute auch bei jenen Fällen, bei denen früher eine „eigentumsrechtlich verfestigte Anspruchsposition“ aus dem Grundgesetz anerkannt wurde, die einfachgesetzlichen Regelungen maßgebend.

Zusammenfassung:

BROCK (2003, S. 50) kommt in seiner Arbeit zu dem Ergebnis, dass sich unmittelbar aus dem Grundgesetz abgeleitete Ansprüche des Eigentümers einer Altanlage nicht mehr ergeben und dass der Bestandsschutz ein Rechtsinstitut des einfachen Rechts darstellt. Lediglich für die Klärung der Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Objekt Bestandsschutz genießt, könnten die Aussagen des BVerwG weiterhin herangezogen werden.
WEHR (2005, S. 75ff) unterscheidet zwischen dem Rechtsgrund, den er für den Bestandsschutz in Art. 14 GG ansiedelt und der Rechtsgrundlage, die er ebenso wie BROCK dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, also den einfachgesetzlichen Regelungen zuordnet.
Auch MAMPEL (1999, S. 977ff) begrüßt und bestätigt die Aufgabe des unmittelbaren Bestandsschutzes aus dem Grundgesetz, stellt jedoch die Forderung nach besseren Regelungen für einen baurechtlichen Drittschutz, da er für diesen Bereich Defizite ausgemacht hat.
NONNENMACHER (2006, S. 4) dagegen sieht einen grundgesetzlich garantierten aktiven und passiven Bestandsschutz zur „schlichten Bestandserhaltung“ weiterhin und ordnet nur die darüber hinaus gehenden Ansprüche ausschließlich dem einfachen Gesetz zu.

Dass die Rechtsprechung des BVerwG bezüglich eines verfassungsunmittelbaren Bestandsschutzes noch Fragen offen lässt, belegt MAMPEL (1999, S. 977ff) mit Formulierungen in Bundesverwaltungsgerichtsentscheidungen, die weiterhin an alte Entscheidungen anknüpfen würden, *„wie die, dem unmittelbaren Rückgriff auf Art 14 I 1 GG seien enge Grenzen gesetzt.“*

Es mag in dieser nichtjuristischen, an der baurechtlichen Umsetzungspraxis orientierten Arbeit dahin gestellt bleiben, welche exakte Abgrenzung sich schließlich durchsetzen wird - in der täglichen Verwaltungspraxis bei Umnutzungsvorgängen wird dem verfassungsunmittelbaren Bestandsschutz ohnehin nur eine untergeordnete Bedeutung beigemessen, vielmehr werden die einfachgesetzlichen Regelungen als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Berücksichtigung im Bauplanungsrecht

Das Baugesetzbuch enthält in § 35 IV detaillierte Aussagen zur Zulässigkeit von Veränderungen vorhandener landwirtschaftlicher baulicher Anlagen im Außenbereich und setzt damit für diesen Teil der Gemeindeflächen die Vorgabe des Grundgesetzes gem. Art. 14 I 2 um, wonach Inhalt und Schranken des Eigentums, hier bezogen auf Gebäudebestände, durch Gesetz bestimmt werden.[1]
Diese Regelungen wurden im Verlaufe der verschiedenen Novellierungen des Baugesetzbuches (bis 1986 Bundesbaugesetz –BBauG-) im Sinne einer zunehmenden Berücksichtigung der aus dem landwirtschaftlichen Strukturwandel resultierenden Veränderungsprozesse angepasst. Darüber hinaus umfasst die genannte Bestimmung auch Aussagen zu nichtlandwirtschaftlichen Bestandsgebäuden im Außenbereich.
Auch für den unbeplanten Innenbereich sind bestandsschützende Regelungen im Baugesetzbuch enthalten. Wie bereits beschrieben kann gem. § 34 III a BauGB in nichtüberplanten Gebieten im

[1] Die mitunter vertretene Meinung, die Regelungen in § 35 IV BauGB (vgl. Ziff. 5.2.1.5) stellen überhaupt keine Bestandsschutzregelungen dar, da sie Folge der restriktiven Rechtssprechung des BVerwG zum Bestandsschutz seien und somit Vorhaben zugelassen werden sollen, die nicht unter den Bestandsschutz fallen, wird hier nicht geteilt.

Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben oder *zu* Wohnzwecken vom Einfügungsgebot abgewichen werden.
Für überplante Dorfkerne schließlich ist die Regelung gem. § 1 X BauNVO zu nennen, wonach in Bebauungsplänen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von *vorhandenen*, eigentlich nach den sonstigen Bestimmungen unzulässigen Nutzungen als allgemein oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt (sog. „Fremdkörperfestsetzung").

Berücksichtigung im Bauordnungsrecht

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg berücksichtigt den verfassungsrechtlich vorgegebenen Bestandsschutz auf dem Wege der Abweichungsmöglichkeiten von den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für Maßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen gem. § 56. Diesen Erleichterungen stehen jedoch den passiven Bestandsschutz einschränkende Vorschriften gegenüber, auf deren Grundlage bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Anpassen bestehender baulicher Anlagen an die aktuelle Gesetzeslage gefordert werden kann (§ 76 I LBO: *„Bedrohung von Leben oder Gesundheit"*) bzw. bei Erweiterungen auch die Urbestände angepasst werden müssen (§ 76 II LBO: *„konstruktiver Zusammenhang"* und *„kostenmäßige Verhältnismäßigkeit"*).

Weitere Hinweise auf Einflüsse des Bestandsschutzes auf die Regelungen des Bauordnungsrechts sind in der Liste der verfahrensfreien Vorhaben als Anhang zu § 50 I LBO zu finden, wonach bestimmte Änderungen an bestehenden baulichen Anlagen keines baurechtlichen Verfahrens bedürfen, mithin also (auf Grundlage des vorhandenen Bestandes) als bau(ordnungs)-rechtlich erleichtert umsetzbar eingestuft werden.[1]

Themenrelevanz

Bereits aus Teilen des Titels (Umnutzungen landwirtschaftlicher *Altbausubstanz*) wird die zentrale Bedeutung des Instituts Bestandsschutz für die vorliegende Arbeit verdeutlicht. Bei der Vorstellung der baurechtlichen Vorgaben mit einhergehender Analyse der baurechtlichen Hemmnisse, die bei solchen Umnutzungsvorgängen auftreten können, kommt dem Bestandsschutz neben der Prüfung der verfahrensrelevanten Vorgänge eine Schlüsselfunktion zu. Es ist der Frage nachzugehen, inwieweit der verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsschutz/ Bestandsschutz in der Gesamtheit der baurechtlichen Regelungen und den zugehörigen Verwaltungsverfahren ausreichende Berücksichtigung findet. Dabei kommt dem einfachgesetzlichen Baurecht durch den weitgehenden Wegfall eines direkt ableitbaren Anspruches aus dem verfassungsunmittelbaren Bestandsschutz eine besondere Bedeutung zu, da nur aus ihm Ansprüche unmittelbar durchsetzbar sind. Das Grundgesetz gibt hierzu lediglich die verfassungsrechtliche Grundlage für den baurechtlichen Bestandsschutz vor. Zu klären ist, ob diesem Grundrecht ausreichend Geltung verschafft wurde oder ob die Forderung MAMPELS (1999, S. 981), wonach die Gesetzgeber, insbesondere die Landesgesetzgeber, ein von ihm festgestelltes Vakuum nach Fortfall des verfassungsunmittelbaren Bestandsschutzes durch neue Gesetzesregelungen zu füllen haben, noch weiterhin ihre Berechtigung hat.

Die Vorstellung der Bestimmungen in den einfachrechtlichen Regelungen des Baurechtes wird zeigen, inwieweit der Bestandsschutzgrundsatz aus dem Grundgesetz ausreichend umgesetzt wird, ob weitere Stärkungen des Bestandsschutzes erforderlich sind oder ob die Grundsätze des verfassungsunmittelbaren Bestandsschutzes sogar übertroffen werden.

[1] Gem. den Ziffern 13 bis 18 des Anhanges zu § 50 I LBO sind u. a. Änderungen von Wänden, Decken, Stützen und Treppen sowie Öffnungen in Außenwänden (Fenster/Türen) bei Wohngebäuden, nichttragende Wände in sonstigen Gebäuden, Außenwandverkleidungen oder sonstige unwesentliche Änderungen verfahrensfrei, können also ohne Mitteilungen an die Baurechtsbehörden durchgeführt werden.

5 Bauplanungsrecht und Baunebenrecht des Bundes

5.1 Vorgehensweise

Eine umfassende Vorstellung der bauplanungsrechtlichen Regelungen kann im Rahmen dieser Arbeit nicht vorgenommen werden und ist auch wegen der Beschränkung auf das Teilgebiet Erhaltung und Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude nicht angezeigt. Die Vorgehensweise zur Darstellung der für das Thema relevanten Begriffe und Bestimmungen wird daher als selektive Betrachtung ohne stringente Anpassung an den Aufbau des Bauplanungsrechts weiter geführt. Ziel ist es, ein grundlegendes Verständnis der einschlägigen Rechtsmaterie zu vermitteln, nicht jedoch deren formalen Aufbau zu erläutern.

Die Hauptregelwerke des Bauplanungsrechts sind das **Baugesetzbuch (BauGB)** und die aus ihm abgeleitete **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**.
Die für das Umnutzungsgeschehen maßgeblichen Bestimmungen finden sich vornehmlich im ersten Kapitel des Baugesetzbuches, in dem das sog. **Allgemeine Städtebaurecht** mit Aussagen zu Bauleitplanungen und zu Zulässigkeitsfragen von (Bau-) Vorhaben enthalten ist sowie in der hieraus hervorgegangenen Baunutzungsverordnung, in der Ausführungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Bauweisen und den überbaubaren Grundstücksflächen festgehalten sind.
Eine Bedeutung für das Thema dieser Arbeit kann ferner dem im zweiten Kapitel des Baugesetzbuches enthaltenen sog. **Besonderen Städtebaurecht** zugesprochen werden. Dieser Teil beschreibt verschiedene städtebauliche Instrumente, die grundsätzliche Einflüsse auf das Baugeschehen in den Innenorten, d. h. auch und gerade auf Umnutzungsvorgänge ausüben können, jedoch wegen der überwiegend zurückhaltenden Anwendungspraxis der ländlichen Gemeinden bisher noch nicht voll zur Entfaltung gekommen sind.
Im Folgenden wird insbesondere auf die in der täglichen Baurechtspraxis überwiegend maßgeblichen Rechtsbereiche – den Bestimmungen des allgemeinen Städtebaurechts des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung - eingegangen, wenngleich auch themenrelevante Teilbereiche des besonderen Städtebaurechts angesprochen werden.

Ergänzt werden die Erläuterungen durch Aussagen zum Baunebenrecht des Bundes, zu Abweichungsmöglichkeiten und zu bauplanungsrechtlichen Flächen/Nutzungskombinationen mit ihren jeweiligen Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten.

5.2 Allgemeines Städtebaurecht

5.2.1 Flächenkategorien des Baugesetzbuches

Das Baugesetzbuch (BauGB) unterscheidet zwischen zwei Arten von Bauleitplänen. Zum einen werden in **Flächennutzungsplänen** gem. den §§ 5-7 BauGB die Gesamtflächen[1] der Gemeindegebiete in vorbereitenden (unverbindlichen) Planungen *dargestellt* und aufgeteilt in die verschiedenen Arten von Bodennutzungen, zum anderen werden in den aus ihnen entwickelten (verbindlichen) **Bebauungsplänen** gem. den §§ 8-13a BauGB die konkreten Möglichkeiten der Bebauungen *festgesetzt*.

[1] Im ländlichen Raum werden Flächennutzungspläne gewöhnlich durch Zusammenschlüsse mehrerer Gemeinden zu Verwaltungsgemeinschaften/ -verbänden für das Gesamtgebiet aller Mitgliedsgemeinden aufgestellt. Diese Vorgehensweise dient zum einen der Einsparung von Planungskosten durch Ausschöpfung von Synergieeffekten, zum anderen der erleichterten Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden (Abstimmungsgebot gem. § 2 II BauGB).

Der Flächennutzungsplan kann somit als *„großmaschige, planerische Grundkonzeption“* (FRANCKENSTEIN & SCHMIDT 2004, S. 178) betrachtet werden, während der Bebauungsplan detaillierte Aussagen zu (geplanten oder vorhandenen) baulichen Anlagen enthält.
Durch den Charakter des Flächennutzungsplans als unverbindliche[1] Planung entsteht aus seinen Darstellungen kein Baurecht; dieses wird erst durch die Festsetzungen der als Satzung beschlossenen Bebauungspläne geschaffen.[2]

Da jedoch nicht alle bebauten Flächen der Gemeinden mit Bebauungsplänen überplant sind, treten neben die Bebauungsplanareale nichtüberplante Bereiche im Innen- und im Außenbereich, für die in § 34 BauGB für den Innenbereich und in § 35 BauGB für den Außenbereich sog. Planersatzvorschriften einschlägig sind. Diese Regelungen sind für die baurechtliche Beurteilung der hier betrachteten Umnutzungsvorgänge von großer Bedeutung, da sowohl die historischen Dorfkerne als auch die Aussiedlerhöfe zumeist in unüberplanten Bereichen liegen. Bei den Außenbereichsfällen sind des Weiteren die Darstellungen in den Flächennutzungsplänen wegen der beschriebenen Behördenbindung von besonderer Relevanz (vgl. Ziff. 5.2.1.5).

Ergänzt werden die Regelungen des allgemeinen Städtebaurechts des Baugesetzbuches durch die Vorgaben der Baunutzungsverordnung.
Nach Aussagen des Bundesverwaltungsgerichtes
„erläutert und verdeutlicht [die BauNVO, J. S.] *den 1. Teil („Bauleitplanung“) des 1. Kapitels („Allgemeines Städtebaurecht“) des BauGB. Ihrem Inhalt nach ist die BauNVO Bauleitplanungs- und Bebauungsrecht. Sie ist einerseits der planungsmäßige Rahmen, den die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung ihrer Bauleitpläne (Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan) zwingend zu beachten haben. Hierdurch wird die verfassungsrechtlich geschützte Planungshoheit der Gemeinden nicht geschmälert, sondern nur „kanalisiert“.* (vgl. HERRMANN § KIRCHBERG in NEUFFER fortl., Einführung zu BauNVO, S. 2)

Die Baunutzungsverordnung ist aus der Ermächtigung in § 9a BauGB hervorgegangen und stellt neben dem Baugesetzbuch die zentrale Rechtsgrundlage des Bauplanungsrechts dar. Insbesondere konkretisiert sie Festlegungen über die Art (Qualität) und das Maß (Quantität)

[1] Die Unverbindlichkeit des Flächennutungsplanes beschränkt sich auf dessen Außenwirkung. Die Behörden haben jedoch ihre Entscheidungen an den Darstellungen des Flächennutzungsplans auszurichten, insoweit kommt ihm verwaltungsinterne Bedeutung zu.

[2] Der Flächennutzungsplan ist daher rechtlich nur angreifbar, wenn er Darstellungen mit konkreten Rechtswirkungen/Außenwirkungen (z.B. Ausweisflächen/Konzentrationszonen für Windenergieanlagen) enthält, während der Bebauungsplan als Satzung grundsätzlich einem Normenkontrollverfahren unterworfen werden kann. Solche Klagen gegen Bebauungsplansatzungen führten in der Vergangenheit in vielen Fällen zur Aufhebung der Pläne, insbesondere wegen Formfehlern und nur in geringerem Maße wegen inhaltlicher Mängel. Auch aus dieser Rechtsunsicherheit begründet sich eine mitunter festzustellende Zurückhaltung der kleinen Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen - vor allem für bereits bebaute Gebiete. Oftmals wird der planerische und bürokratische Aufwand sowie das Prozessrisiko als zu groß erachtet. Dieser Rechtsunsicherheit versuchte der Gesetzgeber zwischenzeitlich mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung“ vom 21.12.2006 zu begegnen. Im Zuge dieses Verfahrens wurde die einschlägige Regelung in der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) dahingehend geändert, dass zum einen die Frist für einen Normenkontrollantrag von zwei Jahre auf ein Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplans halbiert wurde und zum anderen die Normenkontrollklage als unzulässig erklärt wurde (Präklusionswirkung), wenn nur noch solche Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung oder der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (vgl. § 47 2a VwGO). Ob diese Neuregelung in der Praxis zu einer wesentlichen Verstärkung der Bestandskraft von Bebauungsplänen führen wird, muss sich noch erweisen. Festzuhalten ist jedoch, dass diese Einschränkung der gerichtlichen Überprüfbarkeit von Bebauungsplänen bereits mehrfach kritisiert wurde und ihre Rechtmäßigkeit noch einer gerichtlichen Überprüfung bedarf (vgl. BECKMANN, 2007). Die gleichzeitig eingeführten Verfahrensvereinfachungen für sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ lassen jedoch verstärkte gemeindliche Planungsaktivitäten erwarten. Es bleibt zu hoffen, dass diese Aktivitäten auch im Sinne der Erhaltung der historischen Dorfkerne wirken werden.

der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Bereiche der Grundstücke, die bebaubar sind, die sog. überbaubaren Grundstücksflächen.[1] Diese Festlegungen schaffen den Rahmen, innerhalb dessen sich die Aussagen der im Baugesetzbuch geregelten Bauleitpläne bewegen müssen.

Die folgende Übersicht zeigt die Untergliederung der Gesamtfläche einer Gemeinde in die drei bauplanungsrechtlich unterschiedlich zu betrachtenden, ebenfalls unterteilten Hauptbereiche.

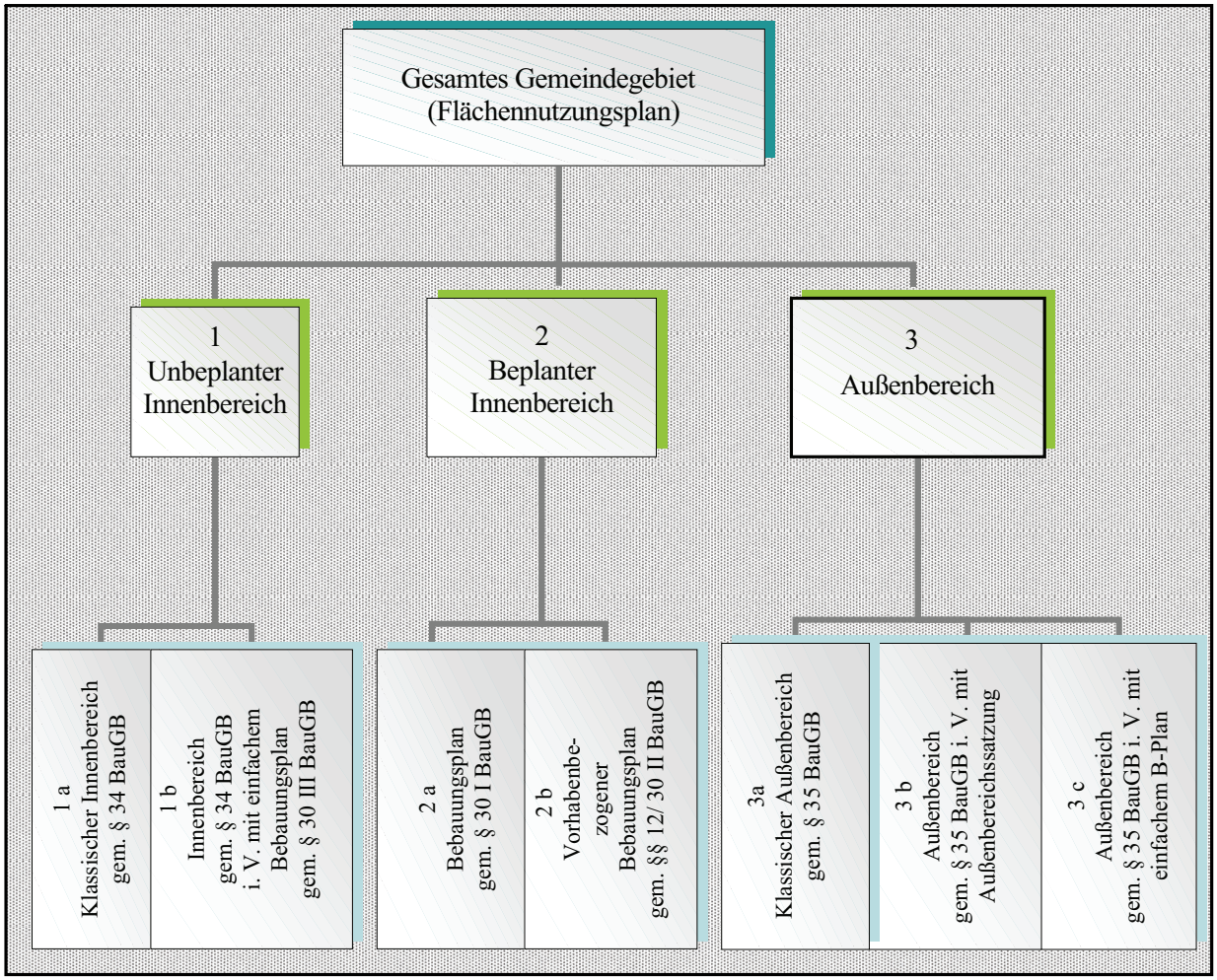


Abb. 3
Aufteilung der Gesamtgemeindefläche in bauplanungsrechtliche Flächenkategorien

Die Zuordnung der Umnutzungsvorhaben in eine der aufgeführten Flächenkategorien hat eine unmittelbare Auswirkung auf die Ausprägung der baurechtlichen Hemmnisse oder positiv ausgedrückt auf die Wahrscheinlichkeit der Zulässigkeit bzw. der Genehmigungsfähigkeit eines

[1] Die Baunutzungsverordnung kann für das Allgemeine Städtebaurecht mit Einschränkungen als bauplanungsrechtliche Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Ausführungsverordnung (in Baden-Württemberg) betrachtet werden. Einschränkungen der Vergleichbarkeit ergeben sich zum einen aus den gegenüber der Ausführungsverordnung deutlich geringeren Änderungsintervallen. So ist die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 bis auf zwei marginale Änderungen noch heute in Kraft, während die Ausführungsverordnung in diesem Zeitraum bereits mehrfach geändert wurde. Selbst das der BauNVO zugrunde liegende Baugesetzbuch ist seit 1990 mehrmals novelliert worden. Zum anderen ist die Kenntnis der in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Begriffe und Festlegungen für das Verständnis der Baugesetzbuchbestimmungen erforderlich, während die Inhalte der Landesbauordnung auch ohne umfassende Kenntnis der zugehörigen Ausführungsverordnung erfasst werden können.

Vorhabens. Dabei ist eine deutliche Differenzierung zwischen den im landwirtschaftlichen Bereich verbleibenden und den zukünftig nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen zu konstatieren.

Als Ausgangsannahme kann aus den gesetzlichen Regelungen abgeleitet werden, dass landwirtschaftliche Nutzungen tendenziell leichter im Außenbereich, nichtlandwirtschaftliche Nutzungen konfliktloser im Innenbereich baurechtlich zugelassen werden können.
Diese Annahme begründet sich in der Privilegierung landwirtschaftlicher Vorhaben in § 35 I BauGB für den Außenbereich und im Umkehrschluss aus der weitgehenden Verdrängung der Landwirte aus den Innerortslagen gem. den §§ 30 und 34 BauGB. Hierdurch wurde eine weitgehende Auflösung des klassischen (baurechtlichen) Dorfgebietes mit einhergehendem Verlust der baurechtlichen Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe herbeigeführt (vgl. Ziff. 5.2.2).
Diese Tendenz – Landwirtschaft gehört in den Außenbereich / Nichtlandwirtschaft ist im Innenbereich anzusiedeln - wird bei Umnutzungsvorhaben bereits bestehender (landwirtschaftlicher) Bausubstanz durch das rechtliche Institut des Bestandsschutzes, das unterschiedlich starke Ausprägungen in den einfachen Gesetzen gefunden hat, abgeschwächt.

Im Folgenden werden die Eigenschaften und Besonderheiten der einzelnen Flächenkategorien themenbezogen vorgestellt.

5.2.1.1 Unbeplanter Innenbereich

In § 34 I BauGB sind i. S. einer Planersatzvorschrift für nichtüberplante Areale im Innenbereich Regelungen zu bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten enthalten.
In einem nichtüberplanten Gebiet im Innenbereich, also einem Bereich, für den weder ein qualifizierter Bebauungsplan noch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorhanden ist, bemisst sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Das Vorhaben muss sich nach der **Art der Nutzung**, nach dem **Maß der Nutzung**, also der Ausnutzung des Grundstückes, nach der **Bauweise** und nach der **Grundstücksfläche, die überbaut werden soll**, „*in die Eigenart der näheren Umgebung „* einfügen.[1] Des Weiteren muss die Erschließung gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 34 I BauGB).
Bei Neubauvorhaben tritt neben der Prüfung der o. g. Kriterien eine grundsätzliche Abklärung hinzu, ob überhaupt ein Ortsteil, d. h. eine vorhandene Bebauung mit gewissem Gewicht und einer organischen Siedlungsstruktur vorhanden ist und ob das geplante Bauvorhaben innerhalb dieses Ortsteiles liegt. Die Abgrenzung zwischen dem Bebauungszusammenhang und dem anschließenden Außenbereich stellt dabei mitunter die entscheidende Grundsatzabklärung dar, welche wesentlichen Einfluss hat auf die Feststellung, ob ein Bauvorhaben baurechtlich zulässig ist oder nicht.[2]
Bei Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude in Altortlagen ist diese Abklärungsthematik zweitrangig, da die Gebäudesubstanz sowohl der umzunutzenden baulichen Anlagen als auch der Umgebung bereits besteht und die Einstufung zum Innenbereich daher für gewöhnlich zweifelsfrei feststeht.

[1] Die genannten Kriterien werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben (vgl. Ziff. 5.2.2 u. 5.2.3).
[2] Zur erleichterten Regelung solcher Auslegungsfragen können die Gemeinden gem. § 34 IV BauGB durch Satzungen die Innenbereichsgrenzen definieren (Klarstellungssatzung) oder bereits bebaute Bereiche im Außenbereich als Innenbereich entwickeln (Entwicklungssatzung) sowie einzelne, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägte Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbeziehen (Ergänzungssatzung). Die Entwicklungssatzung ist dabei nicht mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gem. den §§ 165-171 BauGB zu verwechseln - dort wird nicht das Abgrenzungsthema zwischen Innen- und Außenbereich geregelt, sondern es soll durch besondere Maßnahmen ein Gebiet mit einer bestimmten städtebaulichen Zielsetzung entwickelt werden (vgl. Ziff. 5.3.2).

Auch die Kriterien „Bauweise“, also im Wesentlichen die Themen Grenzbauung oder Bebauung mit Grenzabständen sowie die sog. „faktische überbaubare Grundstücksfläche“[1] sind bei Umnutzungsvorhaben nur von untergeordneter Bedeutung, da die Gebäudesubstanz von einem, die Bauweise und die Lage der Gebäude auf dem Grundstück vorgebenden Bestandsschutz profitiert. Abwägungsüberlegungen zur Tragweite des Bestandsschutzes sind jedoch dann in die baurechtlichen Entscheidungsprozesse einzubinden, wenn die umzunutzenden Gebäude für die Umgebungsbebauung atypische Bauweisen oder Lagen aufweisen. Zu entscheiden ist in diesen Fällen, ob die Rechte aus den Bestandsschutzbestimmungen eine eventuell vorhandene Abweichung, d. h. ein Übergehen des eigentlich verletzten Einfügegebots, ermöglichen. Für derart gelagerte Fälle hält § 34 III a BauGB eine Sonderregelung bereit, wonach bei Nutzungsänderungen von Gewerbebetrieben oder zu Wohnzwecken Abweichungen vom Einfügungsgebot im Einzelfall zugelassen werden können.
Dieser Zulassungsmöglichkeit kommt bei den in dieser Arbeit behandelten Umnutzungen (ehemals) landwirtschaftlicher Gebäude eine große Bedeutung zu, da solche Vorhaben insbesondere nach dem Kriterium „Art der baulichen Nutzung“ baurechtliche Probleme bereiten können.

Hemmnisse treten da verstärkt auf, wo die ehemaligen Dorfgebiete durch den vollständigen Rückzug der Landwirtschaften die Dorfgebietseigenschaften verloren haben und die Umgebungsbebauungen ausschließlich oder überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind.
Die oftmals großen Anwesen sind vornehmlich für Käuferschichten mit Nutzungsvorstellungen interessant, die sich in Neubaugebieten zum einen wegen der kleineren Grundstücke oder der Festsetzungen in den Bebauungsplänen, zum anderen aber auch aus Kostengründen nicht realisieren lassen. In den leerstehenden alten Ställen und Scheunen und sonstigen Nebengebäuden scheinen sich für die genannten Interessenten solche Nutzungsänderungen geradezu aufzudrängen. Beispielhaft zu nennen sind hier Tierhaltungen, vor allem Hobbypferdehaltungen und Hundezüchtungen, Werkstattnutzungen privater oder gewerblicher Ausrichtung oder auch Nutzungen zu Versammlungszwecken unterschiedlicher Art.
Doch auch § 34 III a BauGB stellt keine Generalermächtigung für die Zulassung ansonsten sich nicht einfügender Nutzungen dar, da als weitere Erfüllungskriterien für die Abweichung vom Einfügungsgebot die Forderung nach einer städtebaulichen Vertretbarkeit und die „Würdigung nachbarlicher Interessen“ sowie eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen festgehalten sind.
Mit diesen zusätzlichen Bedingungen für die Zulässigkeit „kritischer“ Umnutzungsfälle wird die einfachrechtliche Umsetzung des grundgesetzlichen Eigentumsschutzes (Bestandsschutz) eingeschränkt.
Durch die beschriebene Leerstandsproblematik in den historischen Ortskernen stellen baurechtliche Umnutzungsverfahren in unbeplanten Innenbereichslagen die größte Gruppe der einschlägigen Vorgänge.

5.2.1.2 Unbeplanter Innenbereich i. V. mit einfachem Bebauungsplan

Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, der mit einem sog. **einfachen Bebauungsplan** überplant ist, bemisst sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Festsetzungen in diesem Plan und darüber hinaus nach dem Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB. Ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 III BauGB (E-Plan) unterscheidet sich von einem qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 I BauGB (Q-Plan) durch das Fehlen einer oder mehrerer der einen Q-Plan ausmachenden Mindestfestsetzungen. Diese Mindestfestsetzungen

[1] Faktisch deshalb, da in einem nichtüberplanten Gebiet keine förmlich festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind. Eine Ausnahme bilden die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans gem. § 34 III BauGB (vgl. Ziff. 5.2.1.2).

betreffen die **Art der baulichen Nutzung**, das **Maß der baulichen Nutzung,** die **überbaubaren Grundstücksflächen** und die **örtlichen Verkehrsflächen** (vgl. unten: Aussagen zum Q-Plan). Solche einfachen Bebauungspläne sind zumeist aus sog. Polizeiverordnungen aus den 1950er und 1960er Jahren entstanden, deren schriftliche Festsetzungen inzwischen ihre Gültigkeit verloren haben und von denen lediglich noch die zeichnerischen Teile rechtswirksam sind. In diesen grafischen Festlegungen (Pläne) werden mitunter nur Baufluchten, d.h. Linien, an denen die Gebäude mit ihrer Straßenfront angebaut werden müssen, festgelegt (sog. Baufluchtenpläne).[1] Aber auch neuere Bebauungspläne wurden mitunter bewusst oder auch in Unkenntnis über die rechtlichen Auswirkungen als einfache Bebauungspläne verabschiedet. Für das Umnutzungsthema sind E-Pläne von geringer Relevanz, da sie überwiegend Baugebiete aus der genannten Zeit ohne landwirtschaftliche Nutzungen betreffen. Gelegentlich werden daneben Überplanungen bereits bebauter Gebiete aus Gründen der Verfahrensvereinfachung oder auch wegen der Komplexität bebauter Gebiete als E-Pläne aufgestellt.
Die untergeordnete Bedeutung von einfachen Bebauungsplänen bei Vorhaben von Bestandsgebäuden ergibt sich auch aus der Tatsache, dass bei Umnutzungsvorgängen die Lage und das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen vorgegeben sind und unverändert bleiben.
Wichtigstes Kriterium ist auch hier die Art der baulichen Nutzung, da ihr bei Umnutzungsvorhaben eine herausragende Stellung in allen Flächenkategorien zukommt.

5.2.1.3 Beplanter Innenbereich mit qualifiziertem Bebauungsplan

Beim beplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es neben den allgemeinen Vorschriften des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts auch den speziellen Vorgaben eines **qualifizierten Bebauungsplans** (Q-Plan) gem. § 30 I BauGB, der bauplanungsrechtliche und ggf. bauordnungsrechtliche[2] Festsetzungen enthält, entspricht.
Qualifiziert ist ein Bebauungsplan dann, wenn er
*„…allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die **Art** und das **Maß der baulichen Nutzung**, die **überbaubaren Grundstücksflächen** und die **örtlichen Verkehrsflächen** enthält."* (§ 30 I BauGB - Hervorhebung durch J. S.)

Bei Umnutzungsvorhaben wird auch hier insbesondere dem Kriterium „Art der baulichen Nutzung" Bedeutung zugemessen. Die übrigen Hauptfestsetzungen zum „Maß der baulichen Nutzung", zu den „überbaubaren Grundstücksflächen" und zu den „örtlichen Verkehrsflächen" sind bei Bestandsgebäuden vorgegeben bzw. genießen selbst bei Widersprüchen zu den Festsetzungen des Planes in der Regel einen - behördliches Beseitigungsverlangen ausschließenden - passiven Bestandsschutz. Entscheidend ist die Frage, inwieweit der Bestandsschutz auch bei solchen Umnutzungen vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude, welche den Festsetzungen des Planes bezüglich der zulässigen Nutzungen widersprechen, greift.
Festzuhalten ist, dass Gebiete mit qualifizierten Bebauungsplänen – ebenso wie solche mit E-Plänen - gegenüber unbeplanten Bereichen gem. § 34 BauGB in den Dorfkernen noch immer eine Ausnahme darstellen.

[1] Die alte Bezeichnung „Baufluchten" findet ihre aktuelle Entsprechung in den „Baulinien", die in Bebauungsplänen die Lage zumeist der straßenseitigen Gebäudefassade exakt definieren. Als geläufigere Festlegung für die Lage der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück sind in aktuellen Bebauungsplänen sog. Baugrenzen enthalten, innerhalb derer die baulichen Anlagen zu errichten sind. Weniger üblich ist die Festsetzung von Bebauungstiefen. Diese in § 23 BauNVO aufgeführten und definierten Planinhalte legen in Bebauungsplänen die „überbaubaren Grundstücksflächen" fest (vgl. Ziff. 5.2.3).
[2] Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die sog. „Örtlichen Bauvorschriften" sind in Baden-Württemberg nicht Bestandteil der Bebauungspläne, werden jedoch von den Gemeinden zumeist in einem zusammengefassten Rechtssetzungsverfahren gemeinsam mit diesen aufgestellt und beschlossen (vgl. Ziff. 6.5).

In den wenigen vorliegenden Bebauungsplänen, die alte Dorfzentren oder auch Dorfrandbereiche mit Landwirtschaftsgründungen aus den 1950er Jahren betreffen, wurden ursprünglich zum Schutz der vorhandenen Höfe zumeist Dorfgebiete festgesetzt, diese werden jedoch nach Aufgabe der letzten Altlandwirtschaften nach und nach in Änderungsplänen zu allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten umgewandelt. Es ist zu fragen, ob solche Anpassungen immer sinnvoll sind, verhindert man doch dadurch Umnutzungen, die in einem Dorfgebiet zulässig, in Wohn- bzw. Mischgebieten dagegen unzulässig sind. Die klassischen Nutzungsdurchmischungen der „alten" Dörfer werden somit ausgeschlossen.
Der Weg „zurück zum Dorf" wird erschwert und wäre nur nach erneuten Änderungen der Pläne, die jedoch Widerstände aus Teilen der Bevölkerung erwarten lassen würden, zu ermöglichen.[1]
Die mitunter von Gemeinden praktizierte Möglichkeit, Bebauungsplanentwürfe mit Veränderungssperren zu koppeln, die Verabschiedung der Bebauungsplansatzungen jedoch nicht voranzutreiben, mag zwar aus Gemeindesicht verständlich sein, da diese sich dadurch eine größere Flexibilität gegenüber einer rechtskräftigen Planung bei gleichzeitig ermöglichter großer Einflussnahme sichert.[2] Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte diese Vorgehensweise jedoch die Ausnahme darstellen, da potenzielle Umnutzer bei dieser planungsrechtlichen Konstellation von keinen klaren Regelungen ausgehen können und somit von den (mitunter wechselnden) Vorstellungen der Gemeinden zu sehr abhängig sind.
Im Zusammenhang mit der Erläuterung zu Überplanungen von bestehenden Innenbereichsgebieten ist auf die zumeist mit solchen Satzungen gekoppelten sog. „Örtlichen Bauvorschriften" nach den Landesbauordnungen hinzuweisen. Durch die Berechtigung der Gemeinden zum Erlassen dieser Vorschriften ist den Kommunen ein Instrument in die Hand gegeben, das umfangreiche und detaillierte Aussagen und Regelungen zu (vornehmlich gestalterischen) Belangen der vorhandenen Bebauung ermöglicht (vgl. Ziff. 6.5).

5.2.1.4 Beplanter Innenbereich mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein relativ neues Instrument der Bauleitplanung und wurzelt in Regelungen der ehemaligen DDR. Nach der deutschen Wiedervereinigung wurde dieser bauleitplanerische Typ zunächst in städtebaulichen Sondergesetzen, zuerst für die Beitrittsländer im Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz, danach für das gesamte Bundesgebiet im Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz eingeführt, bis er schließlich ab 1998 in das Baugesetzbuch in § 12 BauGB i. V. mit § 30 II BauGB als Dauerrecht übernommen wurde.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, kurz V-Plan, wird in einer Kooperation zwischen Gemeinden und privaten Investoren (Vorhabenträger) für ein bestimmtes Bauvorhaben aufgestellt, wobei der Investor die Kosten der Aufstellung des Planes ganz oder teilweise übernimmt.

Der V-Plan besteht aus den beiden Elementen Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan.

[1] Viele Bewohner der Dorfkerne haben sich auf ein Leben ohne landwirtschaftliche Umgebungsbebauung (d. h. insbesondere ohne Geruchsimmissionen) eingerichtet, was sich in teils massiven Widerständen gegen nichtlandwirtschaftliche Großtierhaltung (insbesondere Reitpferde) ausdrückt. Insofern ist eine Rückkehr der Landwirtschaft in die Dörfer auch unter baurechtlichen Gesichtspunkten nicht zu erwarten.
[2] Das Instrument der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, mit Satzungen für künftige Planbereiche ansonsten genehmigungsfähige oder verfahrensfreie Vorhaben als nicht durchführbar zu erklären. Die Veränderungssperren treten nach zwei Jahren außer Kraft, können jedoch um ein Jahr und unter bestimmten Umständen um ein weiteres Jahr verlängert werden.
Der genannte Flexibilitätseffekt im gemeindlichen Verwaltungshandeln resultiert aus der in § 14 II BauGB geregelten Möglichkeit der Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre, die einen völligen Stillstand der Bautätigkeiten oder Umnutzungsbestrebungen verhindern lässt.

Während im Durchführungsvertrag die Pflichten des Investors zur Durchführung des Vorhabens mit den zugehörigen Erschließungsmaßnahmen sowie Aussagen zu Kostenübernahmen und Fristangaben enthalten sind, stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan das eigentliche Pendant zum klassischen Bebauungsplan dar. In ihm sind die Festsetzungen analog eines Bebauungsplans enthalten, wobei die Besonderheit gilt, dass eine Bindung an die in § 9 BauGB festgelegten Inhalte von Bebauungsplänen sowie an die Baunutzungsverordnung nicht besteht. Mit diesen Erleichterungen soll, neben der Unwirksamkeit der Planzeichenverordnung, die für Bebauungspläne Anforderungen an die grafische Ausführung stellt, [1] eine zügige und unbürokratische Vorgehensweise ermöglicht werden. Mit dem Q-Plan gem. § 30 I BauGB ist der V-Plan insoweit gleichgestellt, als Vorhaben in seinem Geltungsbereich zulässig sind, sofern sie den Vorgaben des Planes entsprechen und die Erschließung gesichert ist. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung des geplanten Vorhabens, der V-Plan stellt somit eine Baurecht schaffende Gemeindesatzung dar.[2]
Für das Umnutzungsgeschehen landwirtschaftlicher Bausubstanz hat das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bisher noch kaum Wirkung entfalten können, vielmehr wird ein V-Plan zumeist zur Realisierbarkeit von ansonsten nach § 34 BauGB – Bebauung im unbeplanten Innenbereich - oder im Ortsrandaußenbereich nach § 35 BauGB nicht zulassungsfähigen (Neu-) Bauvorhaben mit überwiegend umfangreichen Dimensionen aufgestellt.
Die meisten Umnutzungsvorgänge landwirtschaftlicher Gebäude zu außerlandwirtschaftlichen Nutzungen oder auch Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft werden von Einzelpersonen bzw. Familien oder von Landwirten im Rahmen größenmäßig begrenzter Objekte durchgeführt. Diese liegen für gewöhnlich außerhalb des Wirkungskreises von Baugesellschaften als Vorhabenträger.
Allein Komplettumnutzungen großer, vollständig aufgegebener Aussiedlerhöfe würden den Einsatz eines Investors rentabel erscheinen lassen. An die Aufstellung eines V-Planes im Außenbereich werden jedoch hohe Anforderungen aus Vorschriften formeller und materieller Art gestellt, die einen zu großen Aufwand befürchten lassen. Vorhabenträger sind daher bei Umnutzungen von Aussiedlerhöfen im Untersuchungsgebiet noch nicht aufgetreten.
Bei Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Pferdepensionen könnte das Instrument des V-Planes jedoch auch bei kleineren Objekten sinnvoll eingesetzt werden und große Wirkung entfalten, da die Baugebietsvorgaben der Baunutzungsverordnung nicht zu berücksichtigen sind und somit „Sondergebiete Pferdepension“ ausgewiesen werden könnten (vgl. Ziff. 5.2.2).

5.2.1.5 Außenbereich

In § 35 BauGB sind als Planersatzvorschrift analog zu den Festsetzungen in § 34 BauGB Regelungen über bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Außenbereich enthalten.
Der Bereich der Gemeindefläche, der weder in den unbeplanten noch in den beplanten Innenbereich fällt, wird als Außenbereich bezeichnet und stellt zumeist den größten Teil des Gemeindeareals dar. Dabei deckt der Außenbereich nicht nur die Fläche des landläufig gebrauchten Begriffes „außerhalb des Ortes“ i. S. von freier Natur ohne Bebauung ab, sondern

[1] In der „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts“ (Planzeichenverordnung - PlanzV) sind zur besseren Lesbarkeit der Pläne Regelungen über die grafische Darstellung (Farben, Zeichen) festgelegt.
[2] Bei Vorhaben, die innerhalb eines V-Planes oder eines Q-Planes liegen und dessen Festsetzungen entsprechen, bedarf es zur Baugenehmigung keines gemeindlichen Einvernehmens; diese beiden Flächenkategorien nehmen demnach eine verfahrensrechtliche Sonderstellung ein. Im Geltungsbereich eines Q-Planes hat die Gemeinde jedoch die Möglichkeit, eine Veränderungssperre (vgl. Fußnote 2 zu Ziff. 5.2.1.3) zu erlassen oder die Aussetzung der baurechtlichen Entscheidung gem. § 15 BauGB bis zu 12 Monaten zu beantragen, sollte das Vorhaben aktuellen Planungsvorstellungen der Gemeinde widersprechen.

stellt vielmehr eine Negativbestimmung dar, wonach alle Flächen außerhalb der vorgenannten Gebiete im Außenbereich liegen (Subtraktionsprinzip). Eine Legaldefinition findet sich in den Gesetzen nicht. Der Außenbereich stellt somit eine „Restgröße“ dar und kann am Ortsrand, in Ortsferne, mit oder ohne Bebauung[1] liegen oder auch komplett oder teilweise von einer, einen Ortsteil i. S. von § 34 BauGB bildenden Bebauung umschlossen sein. Die letztgenannten Areale werden auch als sog. „Außenbereichsinseln bzw. Außenbereichskeile im Innenbereich“ bezeichnet und stellen eine für das Umnutzungsthema kaum relevante Sondersituation dar, da sie gerade durch das Fehlen von Bebauung geprägt und definiert sind.

Umso mehr Bedeutung kommt dem „klassischen“ Außenbereich in Bezug auf das Thema der vorliegenden Arbeit zu, stellt er doch *die* Flächenkategorie dar, deren Hauptanteil für die Landwirtschaft „reserviert“ ist. Folglich sind hier die überwiegende Anzahl der noch aktiven landwirtschaftlichen (Haupterwerbs-) Betriebe angesiedelt.

In § 35 des Baugesetzbuches werden in sechs teils umfangreichen Absätzen Aussagen zu Bauvorhaben im Außenbereich formuliert:

- Im ersten Absatz sind die sog. „Privilegierten Nutzungen“ geregelt, die unter erleichterten Bedingungen zulässig sind. Hierunter fallen Vorhaben, die land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben dienen, aber auch andere angeführte Nutzungen.[2]
- Im zweiten und dritten Absatz sind die Voraussetzungen für Einzelfallzulassungen „sonstiger Vorhaben“ geregelt (vgl. Ziff. 7.4.2).
- Im vierten Absatz sind Möglichkeiten für Umnutzungen, Neuerrichtungen und Erweiterungen von baulichen Anlagen aufgeführt, die sich in Nummer eins explizit auf Nutzungsänderungen landwirtschaftlicher Gebäude beziehen und daher einer gesonderten Betrachtung bedürfen.
- Im fünften Absatz sind allgemeine Anforderungen an Bauvorhaben im Außenbereich enthalten, die sich auf den Grundsatz der Außenbereichsschonung sowie auf Rückbauverpflichtungen bestimmter Gebäude nach deren Nutzungsaufgabe beziehen.
- Im sechsten Absatz schließlich sind die sog. „Außenbereichssatzungen“ geregelt (vgl. Ziff. 5.2.1.6)

Resultierend aus den Anpassungszwängen der dem Marktgeschehen ausgesetzten Höfe sowie aus Bestrebungen, aufgegebene Landwirtschaften alternativ zu nutzen, wird die Beschränkung der baurechtlichen Privilegierung im Außenbereich gem. § 35 I BauGB vornehmlich auf landwirtschaftliche Nutzungen zunehmend in Frage gestellt oder zumindest als Hemmnis kritisiert. Für Umnutzungen vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude hat der Gesetzgeber daher folgerichtig in § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB Regelungen geschaffen, die eine baurechtliche Legalisierung ermöglichen bzw. erleichtern sollen. Diese Vergünstigungen bestehen darin, dass a.) diesen Vorhaben widersprechende Darstellungen von **Flächennutzungsplänen** oder **Landschaftsplänen**, b.) durch die Vorhaben hervorgerufene Beeinträchtigungen der **natürlichen Eigenart der Landschaft** oder c.) die Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von **Splittersiedlungen** keine baurechtlichen Unzulässigkeiten begründen.

[1] Vorhandene Bebauung ohne „gewisses Gewicht“ und ohne eine erkennbare Siedlungsstruktur wird selbst dann zum Außenbereich zu zählen sein, wenn die einzelnen Gebäude eine räumliche Nähe untereinander aufweisen, also als zusammenhängend bebaut betrachtet werden können. Für die Innenbereichseigenschaft sind weitere Kriterien wie etwa ein Mindestmaß an Infrastruktureinrichtungen oder auch das Vorhandensein nichtlandwirtschaftlicher Gebäude maßgeblich. Auch die Größe der Ansiedlung kann ein Hinweis in diesem Sinne sein. In der baurechtlichen Praxis weisen Einstufungsentscheidungen von Gebieten in Ortsferne im Gegensatz zu Abgrenzungen zwischen Innenbereich und Außenbereich an Ortsrändern für gewöhnlich keine Schwierigkeiten auf.

[2] Neben landwirtschaftlichen Vorhaben sind folgende Nutzungen gem. § 35 I BauGB im Außenbereich erleichtert zulässig (vereinfachte Auflistung): Forstwirtschaft, Gartenbau, öffentliche Versorgung wie Elektrizität, Gas, Wasser u. a., spezielle Nutzungen mit besonderen Anforderungen an oder mit großen Beeinträchtigungen für die Umgebung, Wind- und Wasserenergie, Biomasse unter bestimmten Voraussetzungen, Kernenergie.

Von dieser „Teilprivilegierungs-“ oder auch „Entprivilegierungsmöglichkeit“ (ursprünglich privilegierter Vorhaben) können Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude unter folgenden Voraussetzungen profitieren (§ 35 IV 1 Nr. 1 a) bis g) BauGB):

- die Bausubstanz ist erhaltenswert und eine zweckmäßige (Neu)-Verwendung ist beabsichtigt
- die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt
- die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor weniger als sieben Jahren aufgegeben[1]
- der Baubeginn des (legalen) Urgebäudes war vor mehr als sieben Jahren
- das Gebäude befindet sich in der Nähe (räumlich-funktionaler Zusammenhang) der Hofstelle (Wohngebäude) des (evtl. ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebes
- bei Umnutzungen zu Wohnzwecken werden maximal drei weitere Wohnungen zusätzlich zu den evtl. noch vorhandenen Wohnungen des (evtl. ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebes eingerichtet[2]
- in Fällen des Fortbestehens der Landwirtschaft übernimmt der Betreiber eine Verpflichtung, keine Ersatzbebauung für die aus der Landwirtschaft heraus gelöste Bausubstanz herzustellen[3]

Weitere Teilprivilegierungen sind für Neuerrichtungen von baumängelbehafteten Wohngebäuden oder zerstörter sonstiger Gebäude, für Änderungen an erhaltenswerten, die Kulturlandschaft prägenden Gebäuden sowie für Erweiterungen von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben festgelegt. Eine nähere Erläuterung dieser Bestimmungen ist, ausgenommen die Aussagen zu den Kulturlandschaftsbild prägenden Gebäuden und zu den gewerblichen Erweiterungsvorhaben, wegen der fehlenden Themenrelevanz nicht angezeigt.
Bei den Aussiedlerhöfen sollte diskutiert werden, ob sie nicht auch unter bestimmten Voraussetzungen als prägend für das Bild der Kulturlandschaft einzustufen sind; eine Frage, die in dieser Arbeit mehrfach thematisiert wird (vgl. Ziff. 7.4.2, 9.2.2.1).
Bei den Erweiterungen von Gewerbebetrieben wiederum sollten klare Aussagen zu umgewandelten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden getroffen werden (vgl. DV 15 im Anhang).

5.2.1.6 Außenbereich i. V. mit Außenbereichssatzung

Eine mitunter vernachlässigte, jedoch für die Förderung von Umnutzungen durchaus beachtenswerte Möglichkeit enthält § 35 VI BauGB, worin die sog. Außenbereichssatzung geregelt ist. Mit Hilfe dieses Planungsinstrumentes können die Gemeinden für bereits bebaute Bereiche im Außenbereich ohne überwiegende landwirtschaftliche Prägung und mit bereits vorhandener *„Wohnbebauung von einigem Gewicht“* Voraussetzungen für eine erleichterte baurechtliche Zulässigkeit von Wohnvorhaben und *„kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben“* herbeiführen (Erleichterungssatzung). So sind entgegenstehende Aussagen eines Flächennutzungsplans sowie die Befürchtung der *„Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“* unschädlich. Die Satzung ändert jedoch nichts an der grundsätzlichen Einstufung der Fläche bezüglich deren Außenbereichseigenschaft und ist demnach auch nicht mit einem Bebauungsplan gleichzustellen.

[1] Die Bundesländer können gem. § 245b II BauGB bestimmen, dass diese Regelung nicht anzuwenden ist. In Baden-Württemberg wurde von dieser Ermächtigung im „Ausführungsgesetz zum BauGB“ (AGBauGB) zunächst bis zum 1. Januar 2009 Gebrauch gemacht, die weitere Entwicklung ist abzuwarten.
[2] Bei Komplettumnutzungen nach Aufgabe der Landwirtschaft genießen die vorhandenen, ursprünglich im Außenbereich privilegierten Wohnungen Bestandsschutz mit der Folge, dass im Einzelfall mehr als insgesamt drei Wohnungen auch bei völligem Fehlen landwirtschaftlicher Nutzungen baurechtlich zulässig sein können.
[3] Diese Einschränkung kann aufgehoben werden, wenn eine Neubebauung aus betrieblichen Interessen erforderlich wird (§ 35 IV 1 Nr. 1 g) HS 2 BauGB).

Von der Möglichkeit der Aufstellung von Außenbereichssatzungen machen die Gemeinden zunehmend Gebrauch, wenngleich damit zuvorderst die Ausführung von Neubauten ermöglicht werden soll und Umnutzungsvorgänge nur nachrangige Beachtung finden. Doch gerade bei räumlichen Konzentrationen von Aussiedlerhöfen, bei denen in den vergangenen Jahren Betriebsaufgaben zu verzeichnen waren und weiterhin zu erwarten sind, kann eine Außenbereichssatzung Klarheit über die baurechtliche Behandlung von zukünftigen Umnutzungswünschen auch in Verbindung mit erforderlichen Erweiterungen oder Neubauten schaffen.

5.2.1.7 Außenbereich i. V. mit einfachem Bebauungsplan

Die Kombination von Außenbereichseinstufungen gem. § 35 BauGB mit rechtskräftigen einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 III BauGB ist, zumindest im Bereich des Untersuchungsgebiets, eine zu vernachlässigende Größe. Einfache Bebauungspläne stellen, wie bereits aufgeführt, zumeist alte Baufluchtenpläne als Vorläufer der qualifizierten Bebauungspläne dar und dienten zu ihren Aufstellungszeiten der städtebaulichen Ordnung neu erschlossener Bauflächen in der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg. Im Außenbereich sind sie kaum anzutreffen und bedürfen daher hier keiner weiteren Ausführungen.

5.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ein wesentlicher Teil der Baunutzungsverordnung (BauNVO) befasst sich mit der **Art der baulichen Nutzung** und der Festlegung definierter Baugebiete in Bauleitplänen. Da diese Vorgaben unter bestimmten Voraussetzungen auch für unbeplante Innenbereiche gelten, sind die einschlägigen Aussagen der BauNVO nicht nur für Umnutzungsvorgänge in mit qualifizierten Bebauungsplänen überplanten Innenbereichen zu beachten, sondern haben auch eine darüber hinaus gehende Bedeutung.[1]

In § 1 I BauNVO werden die **„Allgemeinen Arten“** der baulichen Nutzungen von Flächen unterschieden in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und in Sonderbauflächen. Diese groben Unterscheidungen werden in den vorbereitenden, „unverbindlichen“ Flächennutzungsplänen dargestellt.
Die genannte Unterteilung der baulichen Nutzungen wird in § 1 II BauNVO ergänzt durch die **„Besondere Art“** der baulichen Nutzung, den sog. Baugebieten. Diese in den verbindlichen Bauleitplänen - den Bebauungsplänen und den Vorhaben- und Erschließungsplänen – festgesetzten Baugebiete werden erschöpfend in zehn verschiedene Bereiche unterteilt, die in den §§ 2 bis 11 BauNVO definiert werden.
Der Aufbau der Regelungen folgt insoweit einem einheitlichen Muster, als zunächst in den jeweiligen ersten Absätzen die Zweckbestimmung der Gebiete umschrieben wird, in den zweiten Absätzen die allgemein zulässigen Nutzungen abschließend aufgelistet werden und schließlich in den dritten Absätzen ausnahmsweise zulässige Nutzungen ebenso abschließend beschrieben werden. Die Gemeinden haben innerhalb dieser allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen einen Gestaltungsrahmen für ihre Bebauungspläne.[2]

[1] Gem. § 34 II BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (ohne Bebauungsplan oder mit einfachem Bebauungsplan) nach der Art der baulichen Nutzung ausschließlich nach den Festsetzungen der Baunutzungsverordnung, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO festgelegten Baugebiete entspricht.
[2] In einem als Dorfgebiet festgelegten Baugebiet landwirtschaftliche Betriebe allgemein ohne nähere Erläuterungen auszuschließen, würde der Zweckbestimmung des Gebietes jedoch widersprechen und daher unzulässig sein. Analogien dazu bestehen für Wohngebäude in Wohngebieten, Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten usf..

Die einzelnen Baugebiete sind:

- Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO
- Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete) gem. § 4a BauNVO
- Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
- Kerngebiete gem. § 7 BauNVO
- Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- Industriegebiete gem. § 9 BauNVO
- Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO
- Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Landwirtschaftliche Altgebäude und damit auch deren Umnutzungen finden sich vornehmlich in Dorfgebieten oder in Wohngebieten (reiner oder allgemeiner Art) und Mischgebieten von Gemeinden im ländlichen Raum und in den Randzonen um die Verdichtungsräume, wobei sich die Wohn- und Mischgebiete durch den Rückzug der Landwirtschaft aus ehemaligen Dorfgebieten entwickelt haben. Aber auch innerhalb von Gemeinden, die den Verdichtungsräumen zuzuordnen sind und weitgehend städtische Prägungen aufweisen, sind einschlägige Umnutzungsvorgänge noch gelegentlich anzutreffen. In diesen Gemeinden ist der Strukturwandel in der Landwirtschaft – bezogen auf die Bausubstanz innerhalb der Orte – jedoch schon weitgehend abgeschlossen und die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sind, unterstützt durch die große Nachfrage, bereits bis auf Restgrößen entweder einer Neunutzung zugeführt oder abgebrochen worden.
Die für das Umnutzungsthema maßgeblichen Bestimmungen des ersten Abschnitts der Baunutzungsverordnung finden sich somit in den §§ 3 bis 6.[1]
In diesen Regelungen sind Aussagen zu allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeiten von bestimmten Nutzungen wie Wohngebäuden, Gewerbebetrieben Läden/Einzelhandelsbetrieben, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben oder Tankstellen enthalten. Neben den Einteilungen in allgemein oder ausnahmsweise zulässig wird die Zulässigkeit einiger Nutzungen von Eigenschaftspaaren wie „der Versorgung des Gebiets dienend“ und „sonstige“ (Einzelhandel, Gaststätten, Handwerksbetriebe) oder „nicht störend“ und „sonstige“ (Handwerks- bzw. andere Gewerbebetriebe) abhängig gemacht.
Als Zulässigkeitstendenzen sind eine Bevorzugung der Wohnnutzungen in den Wohngebieten und eine Nutzungsdurchmischung in Dorfgebieten und in Mischgebieten festgeschrieben.
Die Einstufung in eines der in der BauNVO festgelegten Gebiete ist bei nichtüberplanten bebauten Bereichen alter Ortskerne mitunter mit Auslegungsschwierigkeiten behaftet, oftmals ist eine eindeutige Bestimmung wegen den indifferenten Gebäudenutzungen ausgeschlossen. In diesen Fällen können bei der baurechtlichen Beurteilung von Neunutzungen unerwünschte Einstufungslücken entstehen, die bisweilen nur durch gerichtliche Verfahren ausgefüllt werden können.

Von geringerer Bedeutung für das Umnutzungsgeschehen ist das sog. **Maß der baulichen Nutzung,** das den Ausnutzungsgrad eines Grundstückes beschreibt. Aussagen enthält die BauNVO hierzu in den §§ 16-21a. Kriterien sind die Grundfläche, d. h. die flächenhafte Ausdehnung der baulichen Anlagen, die Geschossigkeiten und die Gebäudehöhen. Diese

[1] Die in den §§ 10 und 11 BauNVO beschriebenen Sondergebiete haben für Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude keine Bedeutung. Diese Gebiete sind für Sondernutzungen wie Wochenendhäuser, Campingplätze, Sportplätze, Einkaufszentren, Messen, Hochschulen u. a. konzipiert.

Determinanten sind bei Altgebäuden vorgegeben und genießen Bestandsschutz. Allenfalls bei Anbauten/Erweiterungen erfährt das Maß der baulichen Nutzung eine Veränderung und kann besondere Bedeutung erlangen.
In der baurechtlichen Beurteilung von Umnutzungsvorhaben ist das Maß der baulichen Nutzung nicht nur wegen der beschriebenen Bestandsschutzwirkung, sondern insbesondere deshalb von untergeordneter Bedeutung, da diese Vorgänge überwiegend entweder in nicht-überplanten Innenbereichsgebieten oder in Außenbereichslagen angesiedelt sind. In der erstgenannten Flächenkategorie ist durch das Fehlen konkreter Planvorgaben bei der Beurteilung des Einfügekriteriums „Maß der baulichen Nutzung“ zumeist lediglich ein (unbestimmter) Rahmen einzuhalten, der von der umgebenden Bebauung gebildet wird, d. h. die Vorhaben sind nicht zwingend an die in der BauNVO enthaltenen Werte gebunden. Im „Außenbereich“ wiederum ist das Maß der baulichen Nutzung kein zu beachtendes Zulässigkeitskriterium.
Obwohl bestandsgeschützte Altgebäude daher keiner stringenten Prüfung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zu unterwerfen sind, ist bei Innenbereichsobjekten dennoch eine Verbindung zwischen der Lage der Vorhaben und den zulässigen Nutzungsziffern durch die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen gegeben. Sowohl für die maximale Grundflächenzahl (Verhältnis der Bebauungsfläche zur Grundstücksfläche) als auch für die maximale Geschossflächenzahl (Verhältnis der Flächensumme aller Geschosse zur Grundstücksfläche) werden in dieser Regelung unterschiedliche Werte für Wohngebiete und Dorfgebiete festgesetzt (Wohngebiete 0,4/1,2; Dorfgebiete 0,6/1,6). Bei Umnutzungen mit einhergehenden Erweiterungen sind diese Differenzierungen zwar insbesondere in überplanten Innenbereichen gem. § 30 BauGB relevant, aber auch in Gebieten ohne Bebauungsplan, jedoch mit eindeutiger Gebietszuordnung gem. § 34 II BauGB kann ein Einfluss auf die Zulässigkeit der Vorhaben ausgeübt werden.
Die bereits beschriebenen (negativen) Auswirkungen bei der Umwandlung von Dorfgebiete in Wohngebiete bezüglich der zulässigen Nutzungsarten können somit durch die Festlegungen zur quantitativen Grundstücksausnutzung verstärkt werden.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die im dritten Abschnitt der BauNVO formulierten Vorschriften für die **Bauweisen** und die **überbaubaren Grundstücksflächen** für Innenbereichsgrundstücke (beplant oder unbeplant) entfalten ihren Einfluss für Bestandsgebäude erst auf den zweiten Blick. Zunächst sind die Stellung (Bauweise) und die Lage (überbaubare Grundstücksfläche) der Gebäude durch den Bestandsschutz abgesichert und werden somit bei der baurechtlichen Betrachtung keiner Grundsatzüberprüfung unterzogen.
Bei Nutzungsänderungen von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden kann sich jedoch die (bauordnungsrechtliche) Abstandsflächenfrage (vgl. Ziff. 6.2), deren Berechnungsarten im Zusammenhang mit den (bauplanungsrechtlichen) Bauweiseneinstufungen stehen, neu stellen. Die Besonderheit in den historischen Dorfkernen liegt in der nach heutigen Gesetzesformulierungen nicht klar einzuordnenden Bauweisen. Die Gebäude in diesen Lagen wurden entweder mit geringem Grenzabstand von einigen Dezimetern bis etwa einen Meter (Regelfall bei giebelständigen Wohngebäuden), als Grenzbebauungen (Regelfall bei traufständigen Wohnhäusern und rückwärtigen Scheunen) oder auch mitunter mit größeren Grenzabständen verschiedener Dimensionen errichtet. Die Baunutzungsverordnung sieht zwar neben der **offenen Bauweise** (§ 22 II BauNVO) mit seitlichen Grenzabständen und der **geschlossenen Bauweise** (§ 22 III BauNVO) ohne seitliche Grenzabstände auch eine von diesen beiden

Kategorien unterschiedene **abweichende Bauweise** vor; diese ist jedoch nicht definiert und sorgt daher in der Baurechtspraxis gelegentlich zu Auslegungsdifferenzen.

Durch die Verbindung der Abstandsflächenregelungen mit der Bauweisenthematik können sich bei der Beurteilung von Umnutzungen von Bestandsgebäuden, insbesondere solchen mit baulichen Erweiterungen Zulässigkeitskonflikte ergeben. Diese Unklarheiten sind in den Regelungen der Landesbauordnungen begründet, die entweder einen üblichen Grenzabstand von mind. 2,50m bzw. 3,00m (je nach Bundesland) oder eine (direkte) Grenzbebauung vorsehen, jedoch keine Aussagen zu zwischen diesen beiden Kategorien angesiedelten Maßen enthalten und somit eine „abweichende Bauweise" nicht gebührend berücksichtigen.[1]
Stellvertretend für die vielfach fehlende Sensibilisierung für die besonderen städtebaulichen Strukturen der alten Dorfkerne kann in diesem Zusammenhang die Aussage des bayerischen Verwaltungsgerichtshofes in seinem Urteil vom 22. 11. 2006 (25 B 05.1714) angeführt werden, wonach die Traufgassenbebauung *„als schwer zugängliche 'enge Reihe' mit Wandabständen zwischen 0,71m und 1,07m ... allgemein als bauordnungsrechtlicher Missstand* [Hervorhebung durch J.S.]... *im Hinblick auf die öffentliche Sicherheit und Ordnung angesehen wird"*.
Bei solch enger Auslegung der Bauweisen und damit auch der Abstandsflächenvorschriften erfahren die historischen Grenzabstände keine ausreichende Berücksichtigung, was zu Schwierigkeiten bei der baurechtlichen Beurteilung von an die Umgebungsbebauung angepassten Erweiterungsbauten führen kann.
Es ist daher zu prüfen, ob in die Baunutzungsverordnung eine klare Regelung für die Einstufung historischer Bauweisen aufzunehmen ist oder ob die Lösung der Problematik in einem bauordnungsrechtlichen Ansatz durch Änderungen der Bauordnungen bzw. in einem bauleitplanerisch-gemeindlichen Ansatz durch Aussagen in den Festsetzungen von Bebauungsplänen zu finden ist (vgl. Ziff 9.2.2.1 u. 9.2.3). Auch besondere Bestimmungen in den sog. „Örtlichen Bauvorschriften" können hier angezeigt sein (vgl. Ziff. 6.5 u. 9.2.3).

Das Kriterium **„überbaubare Grundstücksfläche"** gem. § 23 BauNVO wird in Bebauungsplänen durch Festsetzungen zu **Baugrenzen**, innerhalb derer gebaut werden darf, zu **Baulinien**, an die anzubauen ist oder zu maximalen **Bebauungstiefen**, gewöhnlich gerechnet von der Straßengrenze, beschrieben. Obwohl die umzunutzenden Altgebäude zumeist in unbeplanten Gebieten ohne Festsetzungen entsprechender Aussagen liegen, haben diese Kriterien durch das Einfügegebot gem. § 34 BauGB auch hier eine gewisse Bedeutung, die sie insbesondere bei Erweiterungen bestehender Gebäude entfalten. In solchen Fällen ist zu prüfen, ob die Erweiterungen sich innerhalb des vorgegebenen Rahmens der sie umgebenden Bebauung befinden, d. h. ob die durch eben diese Umgebungsbebauung gebildeten „faktischen" überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend Berücksichtigung finden.

[1] Dieses Desiderat hat bereits zu unterschiedlichen Rechtssprechungen der oberen Verwaltungsgerichte in den einzelnen Bundesländern geführt. Während z. B. der bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) (Urteil v. 22. November 2006 – 25 B 05.1714) eine enge Gesetzesauslegung vertritt, in dem er als Grenzbebauung nur direkte Anbauten betrachtet und Traufgassenbebauungen als „Spielarten der offenen Bauweise" bezeichnet, stuft der baden-württembergische VGH (Urteil v. 13. Mai 2000 – 3 S 2259/01) eine typische Traufgassenbebauung mit einem Grenzabstand von 0,31m -1m als („*besondere, historisch gewachsene*") abweichende Bauweise ein. Nach Auffassung des bayerischen VGH sind vom Abstandsflächenrecht abweichende Grenzabstände von Altgebäuden somit nur durch Festsetzungen in Bebauungsplänen als Abweichungen vom Abstandsflächenkonzept der Bauordnung zu ermöglichen, während der baden-württembergische VGH traufgassentypische Grenzabstände nach den Regeln der abweichenden Bauweise als möglich, gar als verpflichtend erklärt (weder direkter Grenzanbau noch „normale" Grenzabstände).

Da in der Mehrzahl der Umnutzungsvorgänge in den Ortskernen Gebäudeerweiterungen einen untergeordneten Status einnehmen, ruft das Kriterium „überbaubare Grundstücksfläche“ wegen der Bestandsschutzwirkung wenig baurechtliche Konflikte hervor.

5.2.4 Gebot der Rücksichtnahme

In § 15 BauNVO werden Aussagen zu allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen getätigt, deren Intention eine Pflicht zur Prüfung des Vorhabens über die sonstigen Regelungen der BauNVO hinaus begründet.
Nach § 15 I 1 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, obwohl sie die sonstigen Vorgaben der BauNVO einhalten, *„wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.“*

Weiterhin sind sie unzulässig, *„wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“* (§ 15 I 2 BauNVO).[1]

Die Rechtsprechung hat aus dieser Vorschrift das sog. **„Gebot der Rücksichtnahme“** entwickelt, dessen Berücksichtigung (durch die Behörden oder die Gerichte) bisweilen zu unerwarteten Ergebnissen führt. Das Gebot der Rücksichtnahme ermöglicht, dass Anlagen, die nach den Bestimmungen der §§ 2 bis 14 BauNVO (Baugebietsfestlegungen und sonstige Zulässigkeitsregelungen) eigentlich (allgemein oder ausnahmsweise) zulässig sind, im Einzelfall verhindert werden können (unzulässig sind), wenn sie der Baugebietsart widersprechen oder sie beeinträchtigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.01.1970, 4 C 143.65).
Das Gebot der Rücksichtnahme *„... ist somit eine Generalklausel für die Zulässigkeit aller Anlagen und Nutzungen, die in den §§ 2 bis 14 vorgesehen sind. § 15 ist somit in jedem Einzelfall eine Art ‘planungsrechtliche Notbremse’.“* (NEUFFER fortl., § 15 BauNVO, Rn. 1)

Dabei stehen den Baurechtsbehörden durch die zwingende Natur der Formulierungen keine Ermessensspielräume zu, sie haben „lediglich“ die Voraussetzungen für das Vorliegen der beschriebenen Verhältnisse zu überprüfen und bei deren Bestätigung die Vorhaben als unzulässig einzustufen, was letztlich zu negativen Bescheidungen entsprechender Anträge führt.
Die Schwierigkeiten in der baurechtlichen Praxis bestehen dabei im Erkennen der genannten negativen Zustände. Einschlägige Missstände werden zumeist von den betroffenen Nachbarn der Vorhaben im Rahmen der Angrenzeranhörungen mitgeteilt - fehlen diese Hinweise, sind die Bauaufsichtsbehörden alleine auf ihre eigenen oder auf die Nachforschungen von an den Verfahren beteiligten Fachbehörden angewiesen.

Der umfassende Charakter der Regelung führt dazu, dass sie in allen Innenbereichsfällen zum Tragen kommen kann, egal ob die Vorhaben innerhalb von qualifizierten Bebauungsplänen oder in nichtüberplanten Gebieten liegen. Auch für unbeplante Innenbereichslagen, denen nicht nach § 34 II BauGB ein Gebiet der BauNVO zugeordnet werden kann (diffuse Bebauung, Gemengelage), entfaltet das „Gebot der Rücksichtnahme“ über das Einfügegebot gem. § 34 I BauGB seine Wirkung. Selbst in Außenbereichslagen ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten, da es nach der Rechtsprechung dem öffentlichen Belang „Berücksichtigung schädlicher Umwelteinwirkungen“ - gem. § 35 III BauGB entspricht. Durch diese weitreichende Wirkung kommt dem Gebot eine große Bedeutung im Baurecht allgemein und ebenso in dem

[1] Durch die Aufnahme der Begriffe „Belästigungen“ und „Störungen“ wird die Nähe der Regelung zum Immissionsschutzrecht deutlich, wenngleich dem Bauplanungsrecht die Entscheidungsfunktion erhalten bleibt. Ausgenommen hiervon sind die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen (vgl. Ziff. 4.2 u. 5.4.1).

hier untersuchten Teilbereich zu. An dieser Tatsache ist exemplarisch die große Komplexität und in deren Folge die relative Rechtsunsicherheit abzulesen, die gelegentlich mit baurechtlichen Verfahren einhergeht. Ebenso kann sie als Beispiel für die Bildung von baurechtlichen Grundprinzipien durch die Rechtsprechung ohne ausdrückliche gesetzliche Regelungen dienen, also als Beleg für den großen Einfluss des sog. „Richterrechts“ auf das Baurecht.

Hinzuweisen ist ferner auf § 15 I 2 HS 2 BauNVO, wonach sonst zulässige Anlagen im Einzelfall selbst dann unzulässig sind, wenn sie selbst nicht Verursacher der unzumutbaren Belästigungen oder Störungen sind, sondern diesen (durch andere bereits bestehende Anlagen verursachte Belästigungen oder Störungen) lediglich ausgesetzt sind. Mit dieser Formulierung hat der Verordnungsgeber auf die in der Vergangenheit zunehmend aufgetretenen Probleme für emittierende Anlagen reagiert, die bei ihnen nahe gelegenen Neuerrichtungen baulicher Anlagen durch die Beeinträchtigungen der hinzu gekommenen Nutzer entstanden sind (sog. „heranrückende Bebauung“). In vielen Fällen sahen sich die Altnutzer Forderungen der neuen Nachbarn nach Reduzierung oder Beseitigung der von ihren Anlagen ausgehenden Emissionen ausgesetzt, die sich bis zur Bedrohung der Existenzgrundlage der Betreiber auswirken konnten. Als Beispiel sind Gewerbebetriebe (Lärm, Geruch, Fahrzeugverkehr) und, für das Thema dieser Studie besonders relevant, landwirtschaftliche Betriebe (Geruch, Insektenbefall, Geräusche durch Tiere) zu nennen.
Durch die Nichtzulassung von neuen Anlagen (oder auch Umnutzungen) sollen die genannten Konflikte von vornherein ausgeschlossen werden.
Diese Regelung stellt eine einfachgesetzliche Umsetzung des verfassungsmäßig garantierten Eigentumsschutzes (Bestandsschutzes) dar.

Für das Umnutzungsgeschehen bedeutet das Gebot der Rücksichtnahme zum einen, dass weder durch Neunutzungen hervorgerufene Verhältnisse der geschilderten Art entstehen dürfen noch dass Neunutzungen solchen Verhältnissen ausgesetzt werden dürfen. Das Vorliegen des einen oder des anderen Falles führt unweigerlich zur Unzulässigkeit des Umnutzungsvorhabens.
Dabei bekommt das Gebot der Rücksichtnahme umso mehr Gewicht, je mehr die Ortskerne sich von der Einstufung in Dorfgebiete entfernen und zu Wohngebieten entwickeln.

5.2.5 Grundsatz der Gebietsverträglichkeit

Auch die Forderung nach einer **Gebietsverträglichkeit** der Vorhaben kann als Beispiel für eine durch die Rechtsprechung Kraft des Richterrechts entwickelte Rechtsfigur ohne direkte Entsprechung in den Gesetzen aufgeführt werden. Dieser planungsrechtliche Grundsatz ist vom Gebot der Rücksichtnahme dergestalt abzugrenzen, dass gerade nicht bestimmte einzelne Vorhaben auf ihre Gebietsunverträglichkeit im Einzelfall überprüft werden. Vielmehr findet eine Beurteilung statt, ob eine bestimmte Nutzung überhaupt, also grundsätzlich und nicht einzelfallbezogen gebietsverträglich ist; es ist somit eine relativ enge Gebundenheit an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gegeben.
Unter Gebietsunverträglichkeit wird das Vorliegen einer durch ein Vorhaben hervorgerufenen (gebietsunüblichen) Störung des Gebietscharakters verstanden (sog. „Fremdkörperbebauung“). Das BVerwG nennt als wesentliche Kriterien für die Bestimmung des Gebietscharakters bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens: erstens *die Anforderungen des Vorhabens an ein Gebiet*, zweitens *die Auswirkungen des Vorhabens auf ein Gebiet* sowie drittens *die Erfüllung des spezifischen Gebietsbedarfs* (vgl. BVerwGE vom 21.3. 2002 – 4C1.02). Entscheidend sind jedoch nicht die immissionsschutzrechtlich vorgegebenen Werte - auch bei deren Einhaltung kann eine Gebietsunverträglichkeit vorliegen – vielmehr ist auf die allgemeine Zweckbestimmung des betroffenen Baugebiets analog den Festsetzungen in der

BauNVO abzuheben.[1] So sind unter diesem Gesichtspunkt vor allem die in den jeweiligen dritten Absätzen der „Baugebietsparagrafen“ 2-11 der BauNVO enthaltenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen einer kritischen Beurteilung zu unterziehen.
Der Grundsatz der Gebietsverträglichkeit ist ebenso unter dem Gesichtspunkt des nachbarbezogenen Gebietserhaltungsanspruchs zu betrachten, der auf das nachbarliche Austauschverhältnis zwischen den verschiedenen Nutzern des Gebiets abzielt (vgl. STÜHLER 2007, S. 1351).
In Bezug auf das Gebot der Rücksichtnahme ist festzuhalten, dass diesem durch den später entwickelten Grundsatz der Gebietsverträglichkeit eine weitere allgemeine bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage beigegeben wurde, die zu einer differenzierteren Betrachtungsweise und in deren Folge zu einem gewissen Bedeutungsverlust des Rücksichtnahmegebots führte.
Bei Umnutzungsvorhaben kann der Grundsatz der Gebietsverträglichkeit bei Umwandlungstendenzen von Dorfgebieten in Wohngebiete genehmigungshemmende Wirkung entfalten, da aus der BauNVO für Dorfgebiete grundsätzlich eine größere Palette von zulässigen Gebäudenutzungen als in reinen oder allgemeinen Wohngebieten vorgegeben ist. Als diesbezügliches Beispiel können in Dorfgebieten allgemein zulässige „nicht *wesentlich* störende sonstige Gewerbebetriebe“ genannt werden, die in allgemeinen Wohngebieten lediglich mit der (stärkeren) Einschränkung „nicht störend“ und auch nur ausnahmsweise zulässig sind. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in Dorfgebieten allgemein zulässig, während sie in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden können - die Prüfung ihrer baurechtlichen Zulässigkeit also insbesondere unter dem Grundsatz der Gebietsverträglichkeit vorzunehmen ist.
Zusätzlich zu den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auch allgemein zulässige Nutzungen, die jedoch in ihrer konkreten Ausgestaltung (z. b. Größe u. Außenwirkung) als atypisch zu betrachten sind, an dem Grundsatz der Gebietsverträglichkeit scheitern. Bei in ihrer räumlichen Ausdehnung überwiegend begrenzten Umnutzungsvorhaben ehemals landwirtschaftlicher Gebäude kommt dieser Einschränkung allerdings keine nennenswerte Bedeutung zu. Diese Anwesen besitzen in vielen Regionen für gewöhnlich nicht die Größen, die durch Anwendung des Grundsatzes der Gebietsverträglichkeit bei im Baugebiet ansonsten zulässigen Nutzungen eine Genehmigung vereiteln lassen.

5.3 Besonderes Städtebaurecht

5.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Das Instrument des besonderen Städtebaurechts mit der bisher größten gemeindlichen Umsetzungspraxis stellen die im Baugesetzbuch in den §§ 136 bis 164b geregelten sog. **Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen**, die zur Behebung städtebaulicher Missstände ergriffen werden können, dar. Solche Missstände liegen vor, wenn ein Gebiet in seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit begründete Mängel bezüglich den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung aufweist bzw. wenn erhebliche Beeinträchtigungen der dem Gebiet nach seiner Lage und Funktion obliegenden Aufgaben vorhanden sind (vgl. § 136 II BauGB).
In § 136 III BauGB ist ein nicht abschließender Katalog von entsprechenden Mängeln und Funktionskriterien enthalten, der Rückschlüsse auf die Relevanz des Instruments „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ auf das in dieser Studie untersuchte Umnutzungsthema zulässt.

[1] *„Der Begriff Störung umfasst also nicht nur schädliche Umwelteinwirkungen ..., sondern jede städtebaulich erhebliche, die Umgebung beeinträchtigende Wirkung. ... Der Störbegriff ist mithin vom Gebietstypus abhängig. Darüber hinaus hängt er von der (besonderen) Eigenart des jeweiligen Baugebiets ab und ist zusätzlich nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Anlagen, Nutzungen und Betriebe innerhalb der Baugebiete zu beurteilen.“* (STÜHLER 2007, S. 1355)

Als relevant für Umnutzungen landwirtschaftlicher Altgebäude im Innenbereich können v. a. Defizite in den Anforderungen an die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, an die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten oder an die Erschließungssituation angeführt werden.
Als Einschränkungen der Funktionsfähigkeit werden u. a. Defizite in der Aufgabenerfüllung bzgl. des fließenden und ruhenden Verkehrs, der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes und bzgl. der vorhandenen Infrastruktur unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Satzungsbereiches genannt.
Diese Angaben lassen erkennen, dass sich bei einer Betrachtung der bereits ausführlich geschilderten allgemeinen Situation vieler Landgemeinden für die Einleitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen etliche Begründungen finden lassen.
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen gem. § 136 IV BauGB insbesondere dazu beitragen, die geschilderten Missstände zu beseitigen, indem die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt und die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird. Des Weiteren sollen die Belange des Umweltschutzes unterstützt und die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen eingehalten werden. Von besonderer Bedeutung ist die Aussage, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dazu beitragen sollen, dass
„die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalsschutzes Rechnung getragen wird“ (§ 136 IV Nr. 4 BauGB).

Die Maßnahmen werden nach vorbereitenden Untersuchungen in Gemeindesatzungen beschlossen, in denen die Ziele und Zwecke der Sanierungen sowie deren räumliche Geltungsbereiche bestimmt werden. Begleitet werden die Satzungen gegebenenfalls von entsprechenden Planungen (Rahmenplanung, Bauleitplanung), falls diese zur Erreichung der Sanierungziele erforderlich werden.
Zur Sicherung der Sanierungen werden bestimmte, in § 144 BauGB genannte Vorhaben einer speziellen Genehmigungspflicht unterworfen, wobei die zuständigen Behörden bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinden, bei verfahrenspflichtigen Maßnahmen die Baurechtsbehörden im Einvernehmen mit den Gemeinden sind (vgl. § 145 BauGB).
Wesentliches Unterscheidungsmerkmal der Sanierungssatzungen gegenüber anderen städtebaulichen Instrumenten stellt die besondere finanzielle Komponente dar, wonach die jeweiligen Grundstückseigentümer einerseits Ausgleichsbeträge an die Gemeinde für die durch die Sanierungen bedingten Erhöhungen der Bodenwerte zu leisten haben (§ 154 BauGB),[1] andererseits Mittel aus der Städtebauförderung zur Realisierung von Baumaßnahmen erhalten können (§ 164 a BauGB).

5.3.2 Weitere Instrumente

Die teilweise recht „neuen“ Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechtes“ enthalten neben der Sanierungssatzung als weitere Instrumente die **„Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen“** gem. den §§ 165 -171 BauGB, Regelungen zum **„Stadtumbau“** gem. den §§ 171a -171b BauGB, Aussagen zur **„Sozialen Stadt“** gem. §171e, zu **„Privaten Initiativen zur Stadtentwicklung“** gem. § 171f BauGB, zu **„Erhaltungssatzungen“** und **„Städtebaulichen Geboten“** gem. den §§ 172 – 179 BauGB, zu **Sozialplan und Härteausgleich** gem. den §§ 180-181 BauGB, zu **Miet- und Pachtverhältnissen** gem. den §§ 182-186 BauGB und zu **„Städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur“** gem. den §§ 187 – 191 BauGB.

[1] Von der Erhebung der Ausgleichsbeträge können die Gemeinden im Einzelfall zur Vermeidung unbilliger Härten oder wenn das öffentliche Interesse dies erfordert, absehen (§ 155 IV BauGB).

Die Festsetzungen zu den **städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen**, jedoch insbesondere die Aussagen zum **Stadtumbau** enthalten Hinweise für die Gültigkeit der zweiten Arbeitshypothese, wonach das Baurecht zu wenig Rücksicht auf die Eigenarten und den aus ihnen resultierenden Bedürfnissen ländlicher Siedlungen nimmt.
Finden die in den §§ 165 bis 171 BauGB enthaltenen Regelungen über „städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“ wegen ihres verhältnismäßig hohen Aufwands in kleinen Landgemeinden (u. a. Grunderwerb und späterer Wiederverkauf durch die Gemeinde) wenig Beachtung, sind die in den §§ 171a bis 171e BauGB geregelten Vorschriften für „Stadtumbaumaßnahmen“ vornehmlich auf städtische Verhältnisse ausgelegt. Als Stadtumbaumaßnahmen gelten demnach Maßnahmen, die in Gebieten mit *„erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten“* eine *„Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen“* (§ 171a II BauGB) bewirken sollen. Dabei wird insbesondere ein *„dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke“* (ebenda) als Kriterium für städtebauliche Funktionsverluste genannt. Diese Regelungen wurden als Antwort auf die Leerstandsproblematik vieler städtischer Wohnquartiere mit einem Überangebot an Wohnungen, vor allem in den östlichen Bundesländern - Stichwort „Plattenbausiedlungen“ - eingeführt.
Die Ergänzung der Vorschriften und bereits des Titels um die Bezeichnung *„Dorfumbau“* und die Erwähnung eines Überangebots an (ehemals) landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäuden als Beispiel für städtebauliche Funktionsverluste sollte erwogen werden. Diese Anregung wird bestärkt durch die in § 171 III 2 BauGB aufgelisteten Ziele der Stadtumbaumaßnahmen, die unter anderem eine Zuführung nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen zu neuen Nutzungen sowie den Erhalt innerstädtischer Altbaubestände enthalten. Die Ziele, die explizit als dem Wohle der Allgemeinheit dienend bezeichnet werden (§ 171 a III 1 BauGB), gelten ebenso für Dörfer und sollten entsprechend benannt werden (vgl. Ziff. 9.2.2.2).

Die Instrumente **Soziale Stadt** gem. § 171e BauGB und **Private Initiativen** gem. § 171 f BauGB sind für das Leerstandsthema bzw. für das Umnutzungsgeschehen in Dörfern kaum relevant. Diese Regelungen beziehen sich vorwiegend auf städtische Quartiere, die bereits soziale Missstände aufweisen oder durch Initiativen der Eigentümer vor solchen und anderen städtebaulichen Mängeln bewahrt werden sollen. Allenfalls die privaten Initiativen zur Stadtentwicklung könnten im Sinne der Eigenverantwortung der ländlichen Bevölkerung durch Umdeutung auf dörfliche Strukturen für die Erhaltung deren Eigenarten herangezogen werden. Da dieses Instrument erst in 2007 in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde, liegen noch kaum Erfahrungen vor. Es ist abzuwarten, ob sich diese Sonderform der „Public Private Partnership“ (PPP), also der „öffentlich – privaten Zusammenarbeit“ in Zukunft bewährt, bevor konkrete Ableitungen für Dorfquartiere vorgenommen werden können.

Weitere, jedoch für das Umnutzungsthema bereits heute relevante Regelungen beinhalten die §§ 172 - 174 BauGB, in denen Bestimmungen über sog. **Erhaltungssatzungen** festgelegt sind. In solchen Satzungen können die Gemeinden Gebiete bezeichnen,
„in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt ... der Rückbau , die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der [gesonderten, J.S.] *Genehmigung bedürfen*“ (§ 172 I 1 Nr. 1 BauGB).

Voraussetzung für das Versagen einer entsprechenden Zustimmung ist eine Orts- oder Landschaftsbild prägende Eigenschaft der baulichen Anlage oder das Vorliegen einer sonstigen städtebaulichen Bedeutung, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Art (§ 172 III BauGB). Von der Ermächtigung der Aufstellung von Erhaltungssatzungen machen die Landgemeinden nur marginal Gebrauch, was unter Dorfbild erhaltenden Gesichtspunkten zu bedauern ist. Auch hier gilt vermutlich die bereits geäußerte Erklärung für ein zurückhaltendes gemeindliches Engagement: die Befürchtung eines zu hohen Verwaltungsaufwands und einer zu großen Reglementierung der dörflichen Bevölkerung.

Das Gleiche trifft auf die in den §§ 175 - 179 BauGB enthaltenen Regelungen über **Städtebauliche Gebote** zu, die zusätzlich zu dem angeführten Verwaltungsaufwand weitere finanzielle Belastungen für die Gemeinden begründen können. So sind diese unter bestimmten Umständen verpflichtet, die aus einem Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot resultierenden Kosten für die durchgeführten Maßnahmen ganz oder teilweise zu übernehmen – eine Tatsache, die in Zeiten knapper Haushaltsmittel den Willen der Gemeinden, entsprechende Anordnungen zu erlassen, deutlich erlahmen lässt.

Einige Aussagen zu einem Veränderungsbedarf in den Regelungen des *besonderen* Städtebaurechts werden am Ende der Studie formuliert, wenngleich der Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit im Bereich der täglichen Umsetzungspraxis des *allgemeinen* Städtebaurechts und des Bauordnungsrechts angesiedelt ist.

5.4 Baunebenrecht des Bundes

5.4.1 Immissionsschutzrecht

Das Hauptregelwerk des Immissionsschutzrechts stellt das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ **(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** dar, dessen Zweck es ist,
„Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ (§ 1 BImSchG)

Dieses Ziel soll durch den in § 50 BImSchG postulierten „Trennungsgrundsatz“ unterstützt werden, wonach bei „raumbedeutsamen“ Planungen (z. B. Bauleitpläne, Regionalpläne) bei der Festlegung der Flächennutzungen auf die schutzbedürftigen Gebiete - wie solche, die zum Wohnen bestimmt sind - Rücksicht zu nehmen ist. Aus diesem Grundsatz können sich Gebäudeabstände ergeben, die der Bodenschutzklausel gem. § 1a II 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich die Möglichkeiten der Innenentwicklungen (Stichwort „Nachverdichtung“) zu nutzen sind, widersprechen.
Bezogen auf das Umnutzungsthema kann der Trennungsgrundsatz zu ähnlich gelagerten Auswirkungen führen, da umzunutzende landwirtschaftliche Altgebäude, aus ihrer besonderen Bausubstanz begründet, oft über das Wohnen hinausgehende Nutzungswünsche entstehen lassen, die indes Immissionsbelastungen für die umgebenden Wohngebäude hervorrufen können (vgl. Ziff. 5.2.4).

Das BImSchG begründet in § 4 eine eigene Genehmigungspflicht von Anlagen,
„die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen.“

Bei Umnutzungsvorgängen landwirtschaftlicher Gebäude tritt eine solche Genehmigungspflicht nur in Ausnahmefällen ein, etwa bei Umnutzungen zu Schlachtbetrieben ab einer gewissen Kapazität, Massentierhaltung mit einer bestimmten Anzahl gehaltener Tiere oder auch Biogasanlagen mit entsprechenden Leistungswerten. In diesen Fällen liegt die Verfahrenskonzentration bei den Immissionsschutzbehörden, welche die Baurechtsbehörden an den Verwaltungsvorgängen beteiligen. Die baurechtlichen Verfahren werden hierbei Teil der immissionsschutzrechtlichen Beurteilungen und die baurechtlichen Gestattungen bzw. Genehmigungen gehen in den immissionsschutzrechtlichen Bescheiden auf.[1]

[1] In der „Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4. BImSchV- sind in einem umfangreichen Katalog dezidiert Anlagen aufgeführt, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

Die Ausführungen in der vorliegenden Studie beschränken sich auf Umnutzungsvorgänge, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nicht bedürfen und sich folglich auf baurechtliche Zulässigkeitsfragen konzentrieren.[1] Bei der zahlenmäßig weitaus überwiegenden Zuordnung der Umnutzungen zu baurechtlichen Verfahren sowie dem baurechtlichen Ansatz der Arbeit ist diese einschränkende Festlegung zu rechtfertigen.
Da die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben auch bei Baurechtsverfahren relevant sein können, zeigt sich der Einfluss des Immissionsschutzrechts auf die Beurteilung von Umnutzungsvorgängen allerdings auch bei Vorhaben, die keiner gesonderten Genehmigungspflicht aus dem BImSchG unterliegen.[2]

Als herausragende Regelwerke des Immissionsschutzrechts mit Einfluss auf Baurechtsverfahren sind die Verwaltungsvorschriften zum BImSchG und hier insbesondere die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift" (**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm**) zu nennen. In dieser Verordnung sind unter Ziff. 6 Immissionsrichtwerte für Geräusche aufgeführt, die für bestimmte Baugebiete nicht überschritten werden dürfen. Durch die Unterteilung der hinzunehmenden Geräuschimmissionen mit Richtwerten in der Einheit dB(A) in verschiedene „Gebietsklassen" wird deutlich, welcher Bedeutung der *Lage* von Umnutzungsobjekten im Innenbereich beigemessen wird. So ist es z. B. entscheidungserheblich, ob ein Umnutzungsobjekt in einem (förmlich festgelegten oder faktischen) Dorfgebiet liegt oder in einem allgemeinen oder gar reinen Wohngebiet. Während in Dorfgebieten die betroffenen Nachbarn einen Wert von 60dB(A) tagsüber und 45dB(A) nachts hinzunehmen haben, liegen diese Werte bei allgemeinen Wohngebieten bei 55/40dB(A) und bei reinen Wohngebieten nur bei 50/35dB(A).

Von Relevanz für das Umnutzungsgeschehen sind des Weiteren die Aussagen zu Geruchsimmissionen in der „Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift" zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" (**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft**) sowie die VDI-Richtlinie 3471 – „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen" (**Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL**). Während die TA-Luft als Teil des Immissionsschutzrechts zum Baunebenrecht zu rechnen ist, stellt die GIRL ein unverbindliches Regelwerk und keine Rechtsquelle dar (vgl. OVG NRW, Urteil v. 20.09.2007, 7 A 1434/06), wird jedoch bei Beurteilungen von Geruchsimmissionen als *„brauchbare*[r] *Anhaltspunkt für die Beurteilung der Zumutbarkeit der ... Geruchsimmissionen"* (Bay. VGH, Urteil v. 27. 11. 2006 – 15 BV 06.422) herangezogen.

An diesen Unterscheidungen kann sowohl die Wirkung als auch die Problematik von Gebietseinstufungen abgelesen werden. Während die Gebietsarten in Geltungsbereichen von qualifizierten Bebauungsplänen durch die entsprechenden Festsetzungen bestimmt sind, können bei nichtüberplanten Gebieten oder Bereichen mit einfachen Bebauungsplänen ohne Angabe der Art der baulichen Nutzung bisweilen Differenzen in den Gebietsfestlegungen auftreten, die zu Konflikten in baurechtlichen Verfahren führen (vgl. Ziff. 5.2.2). Die Schwierigkeiten bei der Einstufung eines unbeplanten bebauten Bereiches in ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung können dabei durchaus zu dem baurechtlich unbefriedigenden, weil auslegungsfähigen Ergebnis führen, dass eine entsprechende Bestimmung nicht möglich ist. Diese Situation findet sich in den alten Dorfgebieten nach Rückzug der Landwirtschaften oft vor, wird sich jedoch bei fortgesetztem Trend zum (Pendler-) Wohndorf

[1] Die Abgrenzungs- und damit Zuständigkeitsfrage zwischen Baurecht und Immissionsschutzrecht ist mitunter nicht sofort ersichtlich, kann jedoch bei der grundsätzlichen Beurteilung eines Vorhabens im Kontext mit der jeweiligen Lage des Objektes entscheidende Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit haben (vgl. Detailvorstellung 5, „Truthahnfleischverarbeitung" im Anhang).
[2] Gem. § 22 I BImSchG sind auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen minimiert werden.

zukünftig mehr in Richtung Wohngebietseinstufung (reiner oder allgemeiner Art) entwickeln. Die daraus resultierenden Hemmnisse bei der Umsetzung von Umnutzungswünschen zu Nichtwohnzwecken wurden bereits angesprochen.

Weitere, für das Umnutzungsgeschehen aus baurechtlicher Sicht nachrangige Vorschriften des Immissionsschutzrechts beziehen sich u. a. auf Verkehrslärm, Sportanlagen oder auch auf elektromagnetische Felder. Komplettiert wird das Immissionsschutzrecht durch den Erlass von 36 Durchführungsverordnungen (Stand Januar 2007) zum BImSchG, deren Regelungsinhalte sich von Verfahrensfragen, Feuerungsanlagen, Maschinenlärm über völlig bauferne Bereiche wie Fahrzeugemissionen oder Lösemittel bis hin zu Anlagen der Landesverteidigung erstrecken.

Festzuhalten bleibt, dass von den Vorgaben des Immissionsschutzrechts als baurechtlich relevant primär die angesprochenen Aussagen der TA-Lärm und der TA-Luft zu bezeichnen sind. Hinzu kommen die Grundlagen aus der Geruchsimmissionsrichtlinie als unverbindliches Regelwerk.

5.4.2 Arbeitsstättenrecht

Die „Verordnung über Arbeitstätten“ (**Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV)** ist eine Durchführungsverordnung zum Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und
„dient der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten.“ (§ 1 ArbStättV)
Sie ist bei allen Umnutzungsvorgängen zu beachten, bei denen Arbeitsstätten i. S. dieser Verordnung eingerichtet werden. „Arbeitstätten“ sind in § 2 I ArbStättV definiert als Orte in Gebäuden oder im Freien auf einem Betriebsgelände, die zur Nutzung für Arbeitsplätze vorgesehen sind oder zu denen Beschäftigte im Rahmen ihrer Arbeit Zugang haben. Dabei werden als „Arbeitsplätze“ i. S. der Verordnung gem. § 1 II ArbStättV nur solche Bereiche von Arbeitsstätten gezählt, in denen sich Beschäftigte regelmäßig über einen längeren Zeitraum oder im Verlauf der täglichen Arbeitszeit nicht nur kurzfristig aufhalten müssen. Aus der Bindung der Regelungen sowohl von § 1 als auch von § 2 auf Beschäftigte folgt, dass die Vorgaben der ArbStättV nur für Betriebe gelten, die Mitarbeiter beschäftigen.
In baurechtlichen Verfahren - die bei Umnutzungen zu betrieblichen Zwecken regelmäßig erforderlich sind - beteiligen die Baurechtsbehörden die Fachbehörden für Gewerbeaufsicht (Gewerbeaufsichtsämter), die anhand der als besondere Bauvorlage einzureichenden „Betriebsbeschreibung“ abklären, ob die Vorhaben unter die Anforderungen der ArbStättV fallen. Bei positiver Beantwortung dieser Frage wird festgelegt, ob besondere Nachweise für die Einhaltung der gewerberechtlichen Bestimmungen im baurechtlichen Verfahren (i. d. R. Baugenehmigungsverfahren) als zusätzliche Bauvorlagen vorzulegen bzw. welche einschlägigen Auflagen in die Baugenehmigungen aufzunehmen sind.[1]
Der Katalog der in der ArbStättV enthaltenen Anforderungen an Arbeitsstätten reicht von allgemeinen Bestimmungen zum Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten über Angaben zu Arbeitsbedingungen (Ausstattung, Belichtung, Raumtemperatur u. a.), bis zu besonderen Aussagen zu Anzahl und Ausstattung bestimmter Räume wie Sanitär- und Pausenräume.
Ergänzt wird die ArbStättV durch die **Arbeitsstättenrichtlinien (ASR**), die als Ausführungsrichtlinien Erläuterungen und Konkretisierungen der beschriebenen Vorschriften enthalten. Diese „alten“ ASR werden seit 2007 sukzessive durch die **Technischen Regeln für Arbeitsstätten (**auch **ASR)** ergänzt bzw. ersetzt.

[1] Bei einer anhand der Betriebsbeschreibung durch die Baurechtsbehörde zweifelsfrei erkennbaren Nichtrelevanz gewerberechtlicher Bestimmungen (v. a. bei Nichtbeschäftigung von Arbeitnehmern) wird von einer Beteiligung der Gewerbeaufsichtsbehörde in aller Regel abgesehen. Hiervon ausgenommen sind Vorhaben, bei denen das Vorliegen besonderer Umstände eine Beteiligung anraten lassen. Als Beispiel sind ungeklärte Fragen zu Lärmentwicklungen durch das Vorhaben zu nennen. Die Fachbehörden werden auch bei Nichtzuständigkeit im Rahmen der Amtshilfe Aussagen treffen, die in die baurechtliche Entscheidungsfindung einfließen.

Die Erfüllung der teils sehr detaillierten Vorstellungen der Gewerbeaufsichtsämter führt bisweilen zu Schwierigkeiten bei der Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit und bei den Umsetzungen der Umnutzungsvorhaben. In Einzelfällen kann daraus gar ein Scheitern der Umnutzungsabsicht resultieren.

In diesem Kontext sollte beachtet werden, dass gewerbliche Neunutzungen in alten, leerstehenden Gebäuden vornehmlich von Existenzgründern vorgenommen werden, bei denen die Auferlegung des gesamten Spektrums gewerberechtlicher Bestimmungen große Belastungen bedeuten können.[1] Dies gilt ebenso für die eigentlichen baurechtlichen Bestimmungen wie z. B. den Anforderungen aus dem vorbeugenden Brandschutz.
Ein Ausweg aus diesem Dilemma - behördliche Pflicht zur Durchsetzung der erforderlichen Schutz- und Sicherheitsbestimmungen einerseits und Strategien zur Vermeidung eines zu hohen Aufwandes als (betriebswirtschaftliche) Risikominimierungsstrategie andererseits - können gemeinsame Übereinkünfte zwischen den Antragstellern und den Baurechtsbehörden über Befristungen von Baugenehmigungen mit gleichzeitiger Verfügung geringerer Anforderungen als Übergangslösungen darstellen. Nach Ablauf der (angemessenen) Fristen wird zumeist erkennbar sein, ob die jeweiligen Betriebskonzepte schlüssig und tragfähig sind und weitere Investitionen in die Bausubstanz angegangen werden können.

5.4.3 Naturschutzrecht

Im bundesweit geltenden „Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege“ **(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** sind neben den Landesnaturschutzgesetzen rahmenrechtliche Regelungen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und - falls erforderlich - zur Wiederherstellung von Natur und Landschaft enthalten, die dazu dienen, Folgendes auf Dauer zu sichern:

„ 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft.“ (§ 1 BNatSchG)

Aussagen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die bei Umnutzungsvorhaben, vor allem in Außenbereichslagen in Verbindung mit Erweiterungsmaßnahmen auftreten, enthält das Gesetz in § 18 III. Hier wird bestimmt, dass die Länder nähere Vorschriften zu diesem Bereich erlassen können. Von dieser Ermächtigung haben die Bundesländer in ihren Landesnaturschutzgesetzen Gebrauch gemacht, weshalb weitere Erläuterungen zu naturschutzrechtlichen Inhalten der exemplarischen Vorstellung des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg in Ziff. 6.7.2 vorbehalten bleiben.

Relevant ist das BNatSchG für die baurechtliche Praxis jedoch in Hinblick auf seine Verfahrensregelungen sowie den Aussagen zum Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und Baurecht bei Eingriffen in Natur und Landschaft.[2]

[1] In der Verwaltungspraxis wird mitunter übersehen, dass Vorhaben zu gewerblichen Zwecken einer Fülle von administrativen Anforderungen unterliegen, die vom jeweiligen Antragsteller zu beachten sind. So treten neben die Belange des Baurechts weitere Bereiche, in deren Spannungsfeld sich der Existenzgründer befindet: Steuerrecht, Finanzrecht, Arbeitsrecht, Handwerksrecht, Gewerberecht usf.
[2] Die Beteiligung der Naturschutzbehörden an baurechtlichen Verfahren ist in § 21 BNatSchG geregelt, wonach vor allem bei Außenbereichsvorhaben, aber auch bei Innenbereichsvorhaben im „Benehmen“ mit den Naturschutzbehörden zu entscheiden ist, wobei bei Innenbereichsvorhaben ein bloßer Fristablauf zur Annahme einer Nichtbeeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege führt.

5.4.4 Wasserrecht und Bodenschutzrecht

Im „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts“ (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** werden bundesweit gültige Kriterien zu Gewässereinstufungen und –benutzungen festgelegt. Ferner werden Grundsätze für Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, zum Grundwasserschutz oder auch zu Abwasserbeseitigungen formuliert. Diese Kernaussagen werden in Spezialgesetzen der Bundesländer, wie z. B. dem „Wassergesetz“ in Baden-Württemberg konkretisiert und ausgeformt. Bezüglich der wasserrechtlichen Kriterien, die bei der baurechtlichen Beurteilung von Umnutzungsvorhaben zu beachten sind, ist daher auf die Landesgesetze und die sie begleitenden Vorschriften zu verweisen (vgl. Ziff. 6.7.3).

Das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ **(Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)**, soll dazu beitragen, *„nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.“* (§ 1 BBodSchG) In dem Gesetz und in zugehörigen Verordnungen, Erlässen und Handlungsempfehlungen sind ausführliche Aussagen zu Bodenveränderungen und Altlasten, Entsiegelungen, Materialeinbringungen, Bodensanierungsplanungen sowie zu den Pflichten der Bodennutzer formuliert. Gleichzeitig ist das BBodSchG die Rechtsgrundlage für ergänzende Verfahrensregelungen der Bundesländer, die diese Ermächtigung durch die Verabschiedung entsprechender Landesvorschriften zur praktischen Durchführung der Bundesvorgaben umgesetzt haben (vgl. Ziff. 6.7.3).
Aus dem Bodenschutzrecht sind vereinzelte Auswirkungen auf das Umnutzungsgeschehen zu erwarten (vgl. Detailvorstellung 16 im Anhang).

5.4.5 Sonstiges Baunebenrecht

Neben den oben aufgeführten gesetzlichen Vorgaben können weitere Vorschriften relevant werden, die nicht sofort als Baunebenrecht ersichtlich sind, jedoch bei den mitunter speziellen Umnutzungsvorgängen von landwirtschaftlicher Bausubstanz Bedeutung erlangen.

Als durchaus häufig anzuwenden sind hierbei Regelungen aus dem Tierschutzbereich zu nennen, die insbesondere bei Pferdehaltungen, aber auch bei anderen Nutzungen mit Tierbestand herangezogen werden. Die aus diesen Gesetzen und die sie ergänzenden Verordnungen und Richtlinien resultierenden Anforderungen an die umzunutzenden Gebäude werden in den Baurechtsverfahren von den Veterinärfachbehörden ermittelt und von den Baurechtsbehörden in den Verfahren berücksichtigt.

Grundlage für die veterinärrechtlichen Einflüsse auf das Umnutzungsgeschehen ist das **Tierschutzgesetz (TierSchG)**, dessen Zweck es ist, *„aus der Verantwortung des Menschen für das Tier als Mitgeschöpf dessen Leben und Wohlbefinden zu schützen.“* (§ 1 TierSchG)
Aus diesem Anspruch heraus begründen sich die Einflüsse des das Tierschutzgesetz vollziehenden und kontrollierenden öffentlichen Veterinärwesens auf die Ausbildung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Tieren dienen (Stichwort: „artgerechte Tierhaltung“). Bei der Umnutzung von landwirtschaftlichen Altgebäuden zu Pferdeställen sind insbesondere die „**Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten“**, die das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten herausgegeben hat, zu beachten. In diesen Leitlinien sind Angaben über Mindestgrößen und sonstige Ausstattungen von Pferdeställen enthalten, die es im Rahmen der baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen gilt. Aus diesen Kriterien können durchaus Konflikte zwischen den Umnutzern und den Behörden resultieren, die von Pferdehaltern bei fehlender Einsicht in die erforderlichen Anpassungen der Bauvorlagen und der späteren Umsetzung mitunter offensiv ausgetragen werden. Diese Auseinandersetzungen können bereits mit der grundsätzlichen Anzweiflung der Genehmigungspflicht der Umnutzungen von Großviehställen zu

Pferdehaltungszwecken ihren Anfang nehmen. Manche potenziellen Umnutzer verkennen die spezifischen Anforderungen an die baulichen Ausstattungen für die Unterbringung von Reitpferden[1] und vertreten den Standpunkt, dass leerstehende Viehställe eine grundsätzliche, uneingeschränkte Eignung zur Pferdehaltung aufweisen. Insoweit kommt dem tierschutzrechtlichen Bereich des Baunebenrechts für das Thema der vorliegenden Arbeit eine ihm im sonstigen Baurechtskomplex nicht zustehende besondere Bedeutung zu.

Weitere, für das Umnutzungsgeschehen indes nachrangige Bestimmungen des bundesweiten Baunebenrechts finden sich im Gaststättenrecht, im Bereich des Heimrechts und der Gesundheitsvorsorge oder auch in den von den Landwirtschaftsverwaltungen zu vertretenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben und im Verkehrsrecht.
So regelt z. B. die „**Heimmindestbauverordnung" (HeimMindBauV)** die bauliche Ausstattung von Altenheimen, Altenwohnheimen und Pflegeheimen. Diese Vorgaben sind demnach bei Umnutzungen zu Heimzwecken der genannten Arten zu berücksichtigen.
Bei Umnutzungen zu Gaststätten greifen weniger die bundesrechtlichen Vorgaben des „**Gaststättengesetzes"** als vielmehr dessen Konkretisierungen in den einschlägigen landesrechtlichen Ausführungsverordnungen.

5.5 Abweichungsmöglichkeiten

Vor einer Forderung nach Gesetzesänderungen, deren Durchsetzbarkeit nicht abschätzbar ist und deren Wirkungen ebenso von Unwägbarkeiten behaftet sind, sollte die Abklärung der bereits bestehenden Erleichterungsmöglichkeiten stehen.

Durch die Auslegung der vorliegenden Arbeit als kritische Betrachtung der baurechtlichen Regelungen, die bei Instandhaltungsdefiziten und Umnutzungsvorgängen landwirtschaftlicher Bausubstanz zu beachten sind, und aus den daraus resultierenden Darstellungen der baurechtlichen Hemmnisse ist dem Thema „Abweichung von gesetzlichen Vorgaben" eine besondere Rolle beizumessen. Die Endaussagen der Studie werden sich zwischen den beiden Polen Forderungen zu Änderungen der Gesetzeslage einerseits und Vorschlägen einer großzügigeren Gesetzesanwendung bei der Prüfung von Abweichungsmöglichkeiten andererseits bewegen.[2]

Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften sind insbesondere bei Vorhaben, die innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gem. den §§ 30 I BauGB (Q-Plan), 30 II BauGB (V-Plan) und 30 III BauGB (E-plan) sowie innerhalb des unbeplanten Innenbereiches gem. § 34 II BauGB mit Gebietseinstufungen nach der BauNVO (faktische Baugebiete) liegen, relevant.[3] Die Voraussetzungen hierfür sind in § 31 BauGB geregelt.
Darüber hinaus sieht die BauNVO ein eigenes Ausnahme- und Abweichungsreglement vor.

Für Umnutzungsvorgänge bei landwirtschaftlichen Altgebäuden sind diese Regelungen insbesondere bei Vorhaben in nachträglich überplanten, ursprünglich unbeplanten Dorfkernen von Bedeutung. Während hier mitunter Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu sonstigen bei Erweiterungsbauten zu berücksichtigenden Vorgaben enthalten sind, die zulässigkeitshemmende Wirkung entfalten können, sind die Abweichungsvorschriften in nichtüberplanten Bereichen kaum relevant. Nur wenige historische Dorfkerne sind bei stringenter

[1] Die Anforderungen an die baulichen Anlagen für Pferdehaltung beziehen sich auf die Stallgrößen je nach Art der Aufstallungen (Gruppenhaltung, Einzelhaltung), auf Belichtungsflächen, auf das Stallklima, auf Auslaufflächen, auf den Bodenaufbau oder auch auf die Futteraufnahme. Bei Pferdepensionen kommen weitere Kriterien hinzu.
[2] Diese Gewichtung kann sich zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht, selbst zwischen den einzelnen Gesetzen innerhalb dieser beiden Hauptkategorien unterschiedlich ergeben.
[3] Abweichungsmöglichkeiten von den Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind nicht vorgesehen, da diese einen „unverbindlichen" Charakter aufweisen (vgl. Ziff. 5.2.1).

Auslegung der Vorgaben der BauNVO zweifelsfrei einem der dort festgelegten Gebiete zuzuordnen. Zumeist weist die vorhandene Umgebungsbebauung einen diffusen Charakter auf, der einer solchen Einstufung im Wege steht. Solche sog. „Gemengelagen“ können z. B. Durchmischungen von Wohnnutzungen mit emittierenden sonstigen Anlagen, insbesondere gewerblicher Art, aber auch solche mit Tierhaltungen aufweisen.
In diesen Fällen sind für die Beurteilungen der Bauvorhaben weniger die Zulässigkeitskriterien des Bauplanungsrechts als vielmehr die beschriebenen Regelungen des Rücksichtnahmegebotes und des Gebietsverträglichkeitsgrundsatzes heranzuziehen.
Allenfalls die bereits in Ziff. 5.2.1.1 besprochene Abweichungsmöglichkeit gem. § 34 III a BauGB von dem Einfügegebot nach § 34 I BauGB für Nutzungsänderungen und Erweiterungen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben oder zu Wohnzwecken kann eine gewisse Wirkung entfalten, wenngleich für Umnutzungen von landwirtschaftlichen Altgebäuden diese Regelung nur eingeschränkt in Anspruch genommen werden kann.

Ein Sonderfall der Dispenserteilung stellt die Ausnahmeregelung in § 14 II BauGB für Gebiete, die mit einer Veränderungssperre belegt sind, dar (vgl. Ziff. 5.2.1.3).

Für Umnutzungen im Außenbereich wiederum greifen die Ausnahmen- und Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB grundsätzlich nicht, ausgenommen sind lediglich die seltenen Fälle, in denen im Außenbereich zusätzlich zu den Regelungen des § 35 BauGB ein sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 III BauGB gilt (vgl. Ziff. 5.2.1.7).

Weitere Dispensmöglichkeiten finden sich in den Bestimmungen des Baunebenrechts, wobei festzuhalten ist, dass diese insbesondere in den umsetzungsbezogenen, gegenüber den Bundesgesetzen konkreteren Landesgesetzen enthalten sind.
Sind Abweichungen von Vorgaben des Baunebenrechts im Rahmen baurechtlicher Verfahren unumgänglich, so werden diese in Abstimmung mit den beteiligten Trägern öffentlicher Belange in den baurechtlichen Entscheidungen miterteilt (vgl. Ziff. 4.2 u. 4.3.6).

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen. Ausnahmen und Abweichungen bedürfen der Grundlage einer speziellen Regelung in den entsprechenden Bestimmungen, etwa in den Vorschriften der Baunutzungsverordnung oder in den Festsetzungen verbindlicher Satzungen wie Bebauungsplänen. Befreiungen hingegen dienen der *„Überwindung von hinderlichen Festsetzungen ..., die der Zulassung einer Ausnahme ... nicht zugänglich sind.“* (NEUFFER fortl., § 31 BauGB, Rn. 21) Dabei sind an Befreiungen von Festsetzungen, in denen Ausnahmen zugelassen sind, hohe Anforderungen zu stellen. So kann z. B. gem. § 31 II BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Befreiung nur erteilt werden, wenn

1. *Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder*
2. *die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
3. *die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.*

In allen Fällen dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung muss *„die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar* [sein]*“*. (§ 31 II HS 2 BauGB)

An der Fülle der Voraussetzungen für Befreiungserteilungen von bauplanungsrechtlichen Bestimmungen ist zu erkennen, dass der Gesetzgeber hohe Hürden hierfür errichten wollte.
Grundsätzlich muss nach h. M. und gefestigter Rechtsprechung eine besondere Atypik[1] vorlieliegen, ohne die eine Befreiung nicht möglich ist.[2]

[1] Die Atypik bezieht sich auf alle drei Voraussetzungen: Allgemeinwohl, städtebauliche Vertretbarkeit, Härtefall.
[2] Auch die weiteren in den Befreiungsgrundlagen enthaltenen Begriffe wie „erfordern“ oder „offenbar nicht beabsichtigt“ werden in der Fachliteratur und der Rechtsprechung ausführlich thematisiert.

Diese Voraussetzungen lassen mitunter die von den Baurechtsbehörden erteilten Befreiungen als rechtlich nicht haltbar erscheinen, was sich in manch einschlägigen Rechtsverfahren durch Aufhebungen der getroffenen Entscheidungen niederschlägt.
Allein die Tatsache, dass zum einen bei Umnutzungsgebäuden die Bestandsschutzprivilegien der Gebäudesubstanz zum Tragen kommen und zum anderen diese Vorhaben, wie bereits beschrieben, nur in wenigen Fällen in überplanten Gebieten liegen, lassen den rechtlich komplizierten Bereich der Abweichungsmöglichkeiten i. V. mit dem Thema der vorliegenden Arbeit an Bedeutung verlieren.
Hinzu kommt, dass die *bauplanungs*rechtlichen Abweichungsbestimmungen von den Baurechtsbehörden und den beteiligten Gemeinden [1] bei Umnutzungsvorhaben zumeist „wohlwollend“ angewandt werden – ausgenommen von dieser Feststellung sind allenfalls die sensiblen Vorgaben zur „Art der baulichen Nutzung“.

Dass diese Aussage nicht in gleichem Umfange auf *bauordnungs*rechtliche Vorschriften zu übertragen ist, wird an den Ausführungen zum bauordnungsrechtlichen Abweichungssystem in Ziff. 6.8 verdeutlicht.

5.6 Bauplanungsrechtliche Umnutzungstypen

Als Hauptunterscheidungsmerkmal der verschiedenen Umnutzungstypen wird zunächst die baurechtlich maßgebliche Einstufung nach der Art der baulichen Nutzung benannt, da dieses Kriterium neben der Lage der Umnutzungsobjekte den größten Einfluss auf die baurechtlichen Beurteilungen ausübt.
Als eine erste Grobeinteilung bietet sich dabei eine Differenzierung in Neunutzungen, die weiterhin der Landwirtschaft dienen und in solche zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken an.

Die Neunutzungen innerhalb der Landwirtschaft nehmen im Zuge des zahlenmäßigen Rückgangs der Betriebe gegenüber den Weiternutzungen außerhalb der Landwirtschaft nur einen untergeordneten Bereich ein. Eine Beschreibung dieses Umnutzungstyps ist dennoch angezeigt, da aus betriebswirtschaftlichen Diversifizierungszwängen entsprechende Nutzungsänderungen unabdingbar werden können. Die geplanten Neunutzungen in vorhandenen Gebäuden dienen der wirtschaftlichen Stärkung der jeweiligen Betriebe, stellen jedoch auch bei Landwirten als Bauherren nicht immer landwirtschaftliche Nutzungen im baurechtlichen Sinne dar. Aufgrund der hiermit verbundenen baurechtlichen Hemmnisse ist solchen Vorgängen eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Quantitativ eine weitaus größere Bedeutung haben dagegen Umwandlungen landwirtschaftlicher Gebäude zu Neunutzungen außerhalb der Landwirtschaft, wobei hier wiederum Wohnvorhaben an erster Stelle stehen. Dies liegt neben nachfragebedingten Gründen auch an der unproblematischeren baurechtlichen Situation gegenüber Nutzungen zu Nichtwohnzwecken, insbesondere gewerblichen Vorhaben oder solchen mit Großtierhaltungen als „Nebenanlage“ zur Wohnnutzung.

[1] Die Beteiligung der Gemeinden gem. § 36 BauGB erstreckt sich auch auf Ausnahmen und Befreiungen, die die gemeindliche Planungshoheit berühren, also insbesondere zu solchen, die Festsetzungen in Bebauungsplänen betreffen oder zu ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den verschiedenen Baugebieten. Andere, in der Baunutzungsverordnung geregelte Abweichungen, wie jene zu den überbaubaren Grundstücksflächen in § 23 II 2, III 2 und V BauNVO bedürfen hingegen keines gemeindlichen Einvernehmens – hier entfällt bei alleiniger eigener Zuständigkeit der Baurechtsbehörde die Gemeindebeteiligung.

Als unter baurechtlichen Gesichtspunkten definierte Umnutzungstypen lassen sich folgende Unterscheidungen nach der Art der baulichen Nutzung auflisten und untergliedern:

- Umnutzungen durch Landwirte
  - Umnutzungen zu landwirtschaftlichen Zwecken
  - Umnutzungen zu der Landwirtschaft angegliederten Zwecken
- Umnutzungen durch Nichtlandwirte
  - Umnutzungen zu reinen Wohnzwecken
  - Umnutzungen zu Wohnzwecken mit angeschlossener Hobbytierhaltung
  - Umnutzungen zu Wohnzwecken mit angeschlossenem Gewerbe
  - Umnutzungen zu reinen Gewerbezwecken
  - Umnutzungen zu kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken auf öffentlicher oder privater Basis

Diese Umnutzungstypen bzw. –arten werden in Bezug auf ihre baurechtliche Zulässigkeit je nach ihrer Lage in einer der baurechtlichen Flächenkategorien unterschiedlichen Anforderungen mit wesentlichem Einfluss auf die baurechtliche Beurteilung unterworfen.
Die Einstufung in *eine* der aus Art und Lage resultierenden Kombinationen stellt eine erste Aussage für den weiteren baurechtlichen Entscheidungsprozess dar.

5.7 Kombinationen Flächenkategorien/Umnutzungstypen

5.7.1 Allgemeine Aussagen

Bei der baurechtlichen Betrachtung der Umnutzungsbestrebungen im Bereich landwirtschaftlicher Altbausubstanz bieten sich zwei Gegensatzpaare als Grundlage für eine Typeneinteilung an:
Zum einen die Unterscheidung nach der Nutzung zwischen Änderungen innerhalb oder außerhalb der Landwirtschaft und zum anderen die Unterscheidung nach der Lage der Objekte zwischen Innenbereichslagen und Außenbereichslagen.

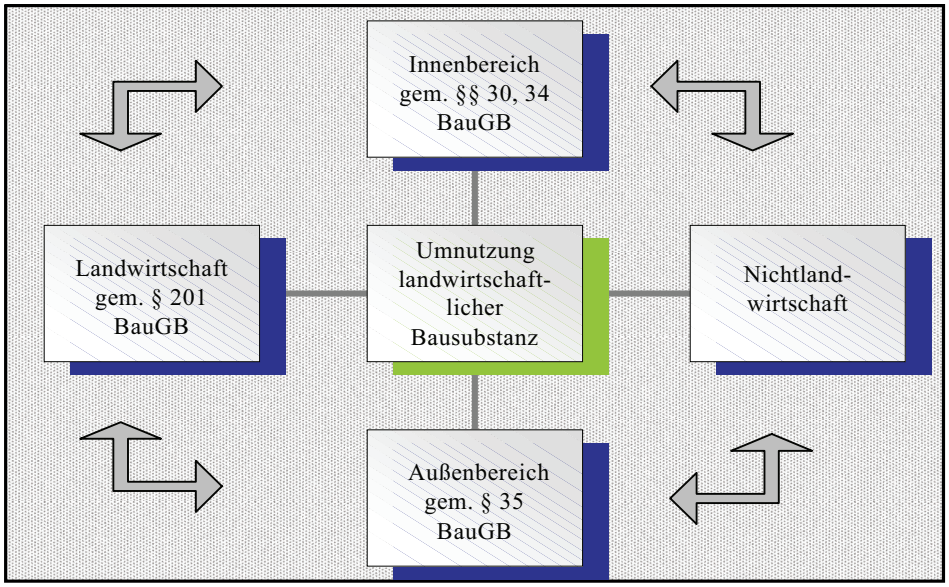


Abb. 4
Nutzung- Lage - Zuordnungsmöglichkeiten des Bauplanungsrechts

Durch die Verbindungsmöglichkeiten der vier Hauptkriterien ergeben sich vier Nutzungs-Lage – Kombinationen, deren baurechtliche Zulässigkeiten grundsätzlich unterschiedlich zu bewerten sind:

1. Landwirtschaftliche Nutzung im Innenbereich gem. den §§ 30 u. 34 BauGB
2. Nichtlandwirtschaftliche Nutzung im Innenbereich gem. den §§ 30 u. 34 BauGB
3. Landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich gem. § 35 BauGB
4. Nichtlandwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich gem. § 35 BauGB

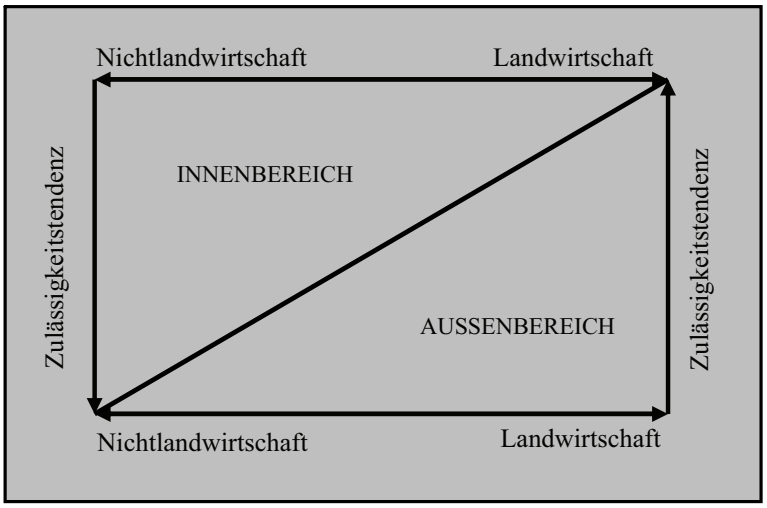
Dabei kann eine allgemeine Aussage zu der Genehmigungstendenz der Nutzungstypen (Landwirtschaft/Nichtlandwirtschaft) in Beziehung zum Flächentypus (Innenbereich/ Außenbereich) getroffen werden, die im folgenden Abschnitt grafisch dargestellt wird.

5.7.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten

Bei Betrachtung der baurechtlichen Vorgaben ergeben sich je nach Lage-Nutzungs-Kombinationen verschiedene Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten. Diese resultieren aus der allgemeinen Tendenz, landwirtschaftliche Nutzungen vornehmlich im Außenbereich und andere Nutzungen zumeist im Innenbereich anzusiedeln.
Somit können nichtlandwirtschaftliche Nutzungen tendenziell im Innenbereich, landwirtschaftliche Nutzungen tendenziell im Außenbereich als baurechtlich unproblematischer eingestuft werden:

Abb. 5
Verteilung der Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten (-tendenzen) in Abhängigkeit von Nutzungstyp und Lage (Neubau und Umnutzung)
(vereinfachte Darstellung)

Lesehinweis:
Die Zulässigkeitstendenz ist im Außenbereich für landwirtschaftliche Nutzungen höher, im Innenbereich ist sie für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen höher.



Die folgenden Schaubilder zeigen die tendenziellen Auswirkungen der unterschiedlichen rechtlichen Vorgaben grob verallgemeinernd für Nutzungsbandbreiten von reinen nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen bis zu reinen landwirtschaftlichen Nutzungen vergleichend zwischen Neubauvorhaben und Umnutzungsvorhaben gleicher Nutzung im Außenbereich und im Innenbereich. Durch die höhere Zulässigkeitswahrscheinlichkeit (-tendenz) der Umnutzungsvorgänge lässt sich ein aus dem Bestandsschutz resultierender **„Umnutzungsbonus“** (Umnutzungsprivileg) ablesen.

Der Grad dieses Umnutzungsbonus variiert von Fall zu Fall und lässt sich nicht verallgemeinern.

Abb. 6
Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten von Vorhaben im **Außenbereich** in Abhängigkeit von der Nutzung (grob verallgemeinernd) für Neubauvorhaben und für Umnutzungsvorhaben

(vereinfachte Darstellung, Lesehinweis s. unten)

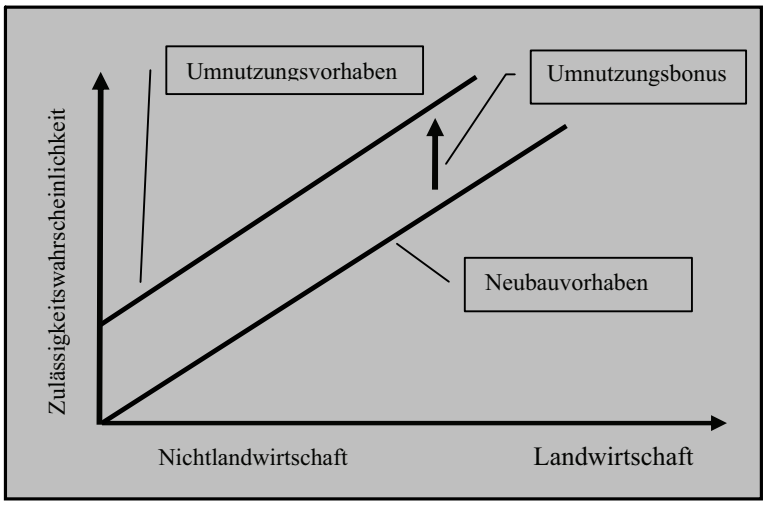
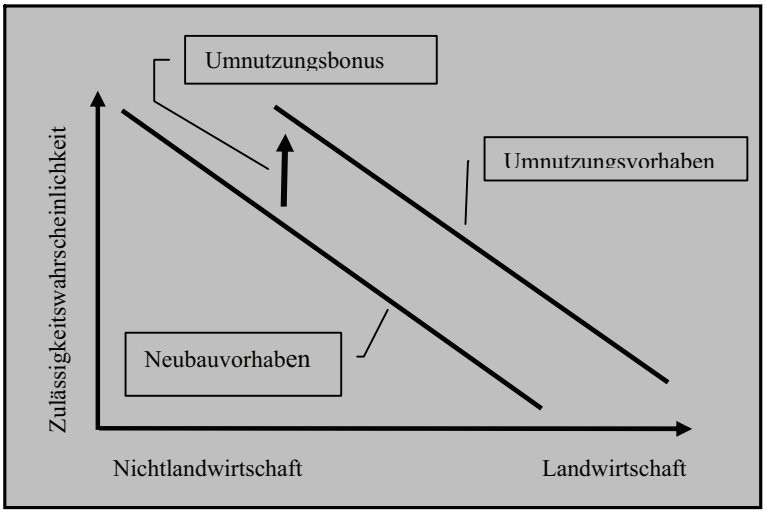


Abb. 7
Zulässigkeitswahrscheinlichkeiten von Vorhaben im **Innenbereich** in Abhängigkeit von der Nutzung (grob verallgemeinernd) für Neubauvorhaben und für Umnutzungsvorhaben

(vereinfachte Darstellung, Lesehinweis s. unten)



Lesehinweis zu den Abbildungen :

Die untere Linie zeigt jeweils die Wahrscheinlichkeit einer positiven bauplanungsrechtlichen Beurteilung eines Vorhabens ohne die Inanspruchnahme einer Bestandsschutzwirkung, d. h. eines Umnutzungsprivilegs.
Die obere Linie zeigt den gleichen Wahrscheinlichkeitsverlauf unter Berücksichtigung eines Umnutzungsprivilegs, ist also um den Wert des „Umnutzungsbonus“ in Richtung einer größeren Wahrscheinlichkeit verschoben.

Abb. 6: Außenbereich: Je mehr das Vorhaben dem baurechtlichen Landwirtschaftsbegriff zuzuordnen ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit einer baurechtlichen Zulässigkeit, also der Erteilung einer Baugenehmigung.

Abb. 7: Innenbereich: Je weniger das Vorhaben dem baurechtlichen Landwirtschaftsbegriff zuzuordnen ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit einer baurechtlichen Zulässigkeit, also der Erteilung einer Baugenehmigung.

Für beide Abbildungen gilt:

Durch die Berücksichtigung einer Bestandsschutzwirkung sollte sich die Zulässigkeitswahrscheinlichkeit jeweils um einen (unbestimmten) Grad erhöhen. Hierin drückt sich ein Umnutzungsprivileg aus, dessen Wert als **„Umnutzungsbonus“** bezeichnet werden kann. Intention dieser Arbeit ist es auch, diesen Umnutzungsbonus in seiner Notwendigkeit herauszustellen und wo erforderlich dessen Wirkung zu verstärken.
Dies kann bedeuten, dass der „Bonus“ sich sowohl verstärkt in den Gesetzesformulierungen niederschlagen als auch in den Verwaltungshandlungen ausreichend Berücksichtigung erfahren sollte.
Vorschläge für entsprechende Änderungen in den Gesetzen und in den baurechtlichen Verfahren werden im Schlussteil vorgelegt.

5.8 Zwischenreflexion der Hypothesen und Fragestellungen

Zu Hypothese 1 und Fragestellung 1:

> Der Niedergang der alten bäuerlichen Bausubstanz kann weder durch finanzielle Förderprogramme noch durch Instrumente der gemeindlichen Planungshoheit allein wirksam aufgehalten werden; ein stärkeres baubehördliches Eingreifen bei Vernachlässigung der Bauunterhaltung in Verbindung mit umfassender baurechtlicher „Privilegierung" von Umnutzungsvorgängen im Sinne von Fordern und Fördern ist deshalb unterstützend einzuleiten.

> Können durch konsequente baurechtliche Zwangsmaßnahmen und erweiterte Privilegierungsbestimmungen im Sinne einer Erleichterung der baurechtlichen Legalisierung von Umnutzungsvorhaben signifikante Effekte zur Förderung der Erhaltung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz erzielt werden?

Durch die Schilderung der Vorgaben des bundesweiten Bauplanungsrechts konnte das Spannungsfeld, in dem sich das Umnutzungsgeschehen befindet, dargestellt werden. Die beschriebenen baurechtlichen Zwänge können zur Verhinderung von Umnutzungen beitragen und sollten daher, wo möglich, abgebaut werden. Im Gegensatz zu gezielten Förderprogrammen, die nur den jeweils bedachten Gemeinden zugute kommen, entfalten bauaufsichtliche Zwangsmaßnahmen und baurechtliche Privilegien ihre Wirkung über die gesamte Fläche und sind darüber hinaus für öffentliche Haushalte und Förderprogramme kostenneutral umzusetzen.

Zu Hypothese 2 und Fragestellung 2:

> Das Baurecht ist in großen Teilen auf die Verhältnisse und die Bedürfnisse städtischer Siedlungen ausgelegt und nimmt zu wenig Rücksicht auf die Eigenarten ländlicher Siedlungen und den aus ihnen resultierenden Bedürfnissen.

> Ist die Schaffung eines speziell auf die Verhältnisse im ländlichen Raum ausgerichteten besonderen Baurechts möglich und kann ein solches „Baurecht des ländlichen Raumes" die Erhaltung der spezifischen Eigenarten der ländlichen Siedlungen befördern?

Die „Stadtlastigkeit" des Bauplanungsrechts konnte mehrfach verdeutlicht werden. Durch die Vorstellung der Vorgaben für Umnutzungsvorgänge, insbesondere jene nach der „Art der baulichen Nutzung" wurde beschrieben, wie städtebaurechtliche Probleme, die vorzugsweise in urbanen Siedlungen vorzufinden sind, auch Ausprägungen in ländlichen Bereichen finden, wenngleich sie dort (noch) von geringerer Brisanz sind bzw. andere Schwerpunkte ausbilden. Das Übertragen von „Verdichtungsraumrechtsprechungen" auf die ländlichen Siedlungen sowie die Vorgaben des „besonderen Städtebaurechts" wird den spezifischen Verhältnissen der Dorfkerne jedoch nicht gerecht und führt deshalb zu unangepassten Rechtsfolgen. Die Frage nach der Einführung bauplanungsrechtlicher Sonderregelungen für die Dörfer ist daher ambitioniert zu prüfen.

Zu Hypothese 3 und Fragestellung 3:

> Den spezifischen Belangen der Erhaltung landwirtschaftlicher Altbausubstanz wird durch eine mangelhafte Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger zu wenig Beachtung zuteil.

> Wie kann eine Förderung des Weiternutzungsgeschehens durch Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger erreicht werden?

Hierzu wurden im vorstehenden Teil der Arbeit an verschiedenen Stellen Hinweise gegeben, die insbesondere im Bereich der Bauleitplanung und des „besonderen Städtebaurechts" die Aussage der Hypothese untermauern. Hier mangelt es mitunter an einem ausreichenden Engagement der gemeindlichen Entscheidungsträger, das seine Begründung auch in Defiziten der Problemerkennung findet.

6 Bauordnungsrecht und Baunebenrecht der Länder

6.1 Vorgehensweise

Im Gegensatz zum nutzungs-/flächenbezogenen Bauplanungsrecht regelt das Bauordnungsrecht die konkrete Ausführung von Bauvorhaben und ist demnach objektbezogen. Das Bauordnungsrecht enthält Bestimmungen nachbarschützender Natur (Abstandsflächen), sicherheitsrelevanter Art (Brandschutz, Standsicherheit), zu Bauprodukten (Zulässigkeit u. a.), zur Ausstattung (z.B. Stellplätze, Mindestmaße, Zubehör) und zu den am Bau Beteiligten sowie zu Verfahrensfragen.
Zur Vorgehensweise bei der Beschreibung des Bauordnungsrechts gilt die gleiche wie die bereits für das Bauplanungsrecht getroffene Aussage: Eine umfassende Vorstellung ist durch den großen Umfang der Bestimmungen nicht möglich und auch nicht angezeigt. Auch für das Bauordnungsrecht wird deshalb eine Auswahl besonders themenrelevanter Begriffe und Bestimmungen als selektive, untersuchungsbezogene Betrachtung vorgenommen.
Ergänzend zu den bereits angeführten Definitionen grundlegender Baurechtsbegriffe, die sowohl im Bauplanungsrecht als auch im Bauordnungsrecht Geltung haben, werden nachfolgende Schlüsselbegriffe des Bauordnungsrechts erläutert:

- Abstandsflächen und Nachbarschutz
- Konstruktion
- Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften
- Örtliche Bauvorschriften

und als kommentierte Auflistung:

- Sonstige relevante Regelungen

Abschließend werden Ausführungen zum Baunebenrecht der Länder, zu bauordnungsrechtlichen Abweichungsmöglichkeiten sowie zu bauordnungsrechtlichen Genehmigungswahrscheinlichkeiten formuliert.

6.2 Abstandsflächen und Nachbarschutz

In den Bauordnungen der Bundesländer sowie in der Musterbauordnung (MBO) sind Bestimmungen enthalten, die Mindestabstände zwischen Gebäuden festlegen und garantieren sollen - die sog. **Abstandsflächen**. In der Landesbauordnung Baden-Württemberg werden diese Vorschriften im Wesentlichen in den §§ 5 und 6 beschrieben (§ 6 MBO).

„Abstandsflächen dienen vorwiegend der freien Licht- und Luftzufuhr zu den Gebäudegrundstücken, also für deren ausreichende Beleuchtung und Belüftung, dem Schutz vor einem Übergreifen von Feuer, dem nachbarlichen Wohnfrieden und damit dem Nachbarschutz, dem freien Zugang zu allen Gebäudeteilen, der Schaffung von Freiflächen, insbesondere zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück und der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes ....“ (ARNIM&SCHLOTTERBECK 1997, § 5 LBO, Rn. 6 unter Bezug auf den VGH BW)

Das Instrument der Abstandsflächen wird mitunter mit der früheren Festlegung von Grenzabständen gleichgesetzt, ist mit diesen jedoch nur insoweit zu vergleichen, als ein indirekter Grenzbezug in § 5 II 1 LBO (§ 6 II MBO) festgeschrieben ist (*„Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen“*).[1]

[1] Als einziges Bundesland hat Niedersachsen in seiner Bauordnung (NBauO) das Instrument der Grenzabstände (§ 7 NBauO) beibehalten, das jedoch durch eine ähnliche Systematik und einer analogen Anwendung auch für Gebäude auf dem selben Grundstück (§ 10 NBauO) mit den Abstandsflächenregelungen der übrigen Bundesländer vergleichbar ist.

Ansonsten wurde mit der Einführung der Abstandsflächen ein gegenüber den früheren Grenzabständen flexibleres und stärker ausdifferenziertes Instrument [1] geschaffen, dessen Anwendung in der baurechtlichen Umsetzung gerade deshalb zu vielfältigen Auslegungskonflikten führt.[2]
Erschwerend kommt hinzu, dass gerade beim Abstandsflächenrecht eine *„besonders enge materielle Verzahnung besteht zwischen den bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die offene, geschlossene oder abweichende Bauweise ... und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen."* (SCHULTE 2007, S. 1516)

Insoweit ist bei der Prüfung etwa einzuhaltender Abstandsflächen zweigleisig, also nach bauplanungs- und nach bauordnungsrechtlichen Kriterien vorzugehen (vgl. SCHULTE, ebenda).

Auch durch die 2007 eingeführte Möglichkeit, gem. § 9 I Nr. 2a BauGB in Bebauungsplänen von den allgemeinen Abstandsflächentiefen abweichende Maße festzusetzen, geht eine Wirkung der Vermengung des Bauplanungsrechts mit dem Bauordnungsrecht aus.[3]

Bei der Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude stellt sich die Frage der Abstandsflächenpflicht jeweils neu, da andere Nutzungen andere Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude (auf dem selben oder auf anderen Grundstücken) hervorrufen können.
Diese Frage entfaltet eine umso größere Wirkung, je weiter sich die geplante neue Nutzung von der alten (bisherigen) Nutzung entfernt oder je größer die Beeinträchtigung der Angrenzer durch die neue Nutzung zu erwarten ist.
In diesem Zusammenhang ist die Tragweite des aus der vorhandenen Gebäude*substanz* (nicht: Gebäude*nutzung*) resultierenden Bestandsschutzes zu prüfen.
Bestandsschutz können jedoch nicht nur die Umnutzer für sich reklamieren - auch die Nachbarn genießen einen diesbezüglichen Schutz durch das Vertrauen auf Weiternutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude im selben Umfang (vgl. Ziff. 5.2.4 – Gebot der Rücksichtnahme).
Die Abwägung zwischen beiden, mitunter gegensätzlichen Interessen stellt im Bereich der Abstandsflächen (insbesondere gegenüber Nachbargrenzen) auch bei Umnutzungen ein oft schwieriges Unterfangen dar.

Zunächst ist bei Umnutzungsvorhaben in unbeplanten Innenbereichen historischer Dorfkerne die Frage bezüglich der vorhandenen Bauweise abzuklären. Doch *„nicht jede Bebauung kann einer Bauweise, der offenen, der geschlossenen oder einer anders zu definierenden Bauweise zugeordnet werden. In dörflichen Siedlungen herrscht häufig eine diffuse Bebauung vor."* (BOEDINGHAUS 2007, S. 1161)

Da bei Bestandsgebäuden, vor allem in Innerortslagen, oft Gebäudezwischenräume vorherrschen, die den modernen Abstandsvorschriften nicht genügen, ist zu prüfen, ob durch die besondere Situation der Altgebäude im Rahmen des Bestandsschutzes Abweichungen zugelassen werden können bzw. zuzulassen sind. Dabei kommen sowohl spezielle Regelungen über Abweichungen, die in den Abstandsflächenvorschriften enthalten sind, als auch allgemeine

[1] Maßgebend für die Tiefe der geforderten Abstandsfläche ist die jeweilige Wandhöhe des Gebäudes, wohingegen beim früheren Grenzabstand die Anzahl der Geschosse den einzuhaltenden Abstand zur Grenze bestimmten.
[2] Die Diskussionen betreffen Fragen wie Ermittlung der maßgeblichen Wandhöhe (oberer und unterer Bezugspunkt), Umrechnungsschlüsselansatz (Abstandsfläche bestimmt sich aus einem festgelegten Bruchteil der Wandhöhe bei Einhaltung einer Mindestabstandsfläche von 2,50m-3,00m: 20%, 25%, 40% 60% bzw. Multiplikator 0,2, 0,25, 0,4, 0,6). Hinzu kommen Fragen zur Einstufung besonderer Bauteile (Dachflächen, Vorbauten) als abstandsflächenrelevant oder bestimmter Gebäude (Garagen und Nebengebäude mit definierten Maximaldimensionen gem. § 6 I LBO) als nicht abstandsflächenrelevant.
[3] Dieser neuen Regelung kommt im Untersuchungsgebiet mangels entsprechender Satzungen noch keine Bedeutung zu. Die zukünftige Entwicklung wird zeigen, ob die Gemeinden von dieser ihnen eingeräumten Ermächtigung im Sinne der Erhaltung historischer Abstandsflächen Gebrauch machen.

Abweichungs- Ausnahme- oder Befreiungsregelungen des Bauordnungsrechts in Betracht (vgl. Ziff. 6.8).
Abweichungen sind dann nicht erforderlich, wenn in den Vorschriften über die Abstandsflächen von deren Erfordernis ausdrücklich abgesehen wird, etwa bei vorgegebenen gegenseitigen Grenzbebauungen gem. § 5 I 2 LBO (§ 6 I 3 MBO) bei geschlossenen Bauweisen, Hausgruppen oder Doppelhausbebauungen.

Die gelegentlich angeführte städtebauliche Zielrichtung der Abstandsflächenregelungen als Vorschriften zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung mit großzügigen Sicht- und Blickverhältnissen ist bei den hier beschriebenen Umnutzungsvorgängen kaum relevant, da Zweck der Dorferneuerungsbestrebungen eben nicht eine Anpassung an „moderne“ Bauweisen, sondern auch die Erhaltung der historisch gewachsenen Ortsbilder ist (sein sollte).
Die Behandlung der Abstandsflächenproblematik durch die Baurechtsbehörden im Umfeld der hier betrachteten Bausubstanz ist daher in einen Kontext der Berücksichtigung der vorgefundenen historischen Gebäudeabstände einzubinden. Es sollte immer versucht werden, Umnutzungsvorgänge auch bei Verstößen gegen die allgemeinen Abstandsflächenbestimmungen durch die Anwendung geeigneter baurechtlicher (Abweichungs-) Instrumente zu ermöglichen.

6.3 Konstruktion

Unter dem Begriff Konstruktion im weiteren Sinne werden hier alle Vorschriften im Bauordnungsrecht verstanden, die sich mit der Bauausführung, den Bauprodukten, den Bauarten und den einzelnen Bauteilen befassen. Dieser Bereich nimmt in den Bauordnungen der Länder einen großen Raum ein, so sind ihm in der Landesbauordnung Baden-Württemberg drei von neun Teilen (23 von 79 Paragrafen) zuzuordnen.
Diese und weitere Vorschriften werden in der zur Landesbauordnung erlassenen „Allgemeinen Ausführungsverordnung“ (LBO AVO) konkretisiert und spezifiziert.
Die einzelnen Regelungen erlangen bei Umnutzungsvorgängen immer dann eine Relevanz, wenn im Zuge der Umnutzung auch Bauarbeiten getätigt werden oder wenn berechtigte Zweifel an der Eignung der bestehenden Bausubstanz bzgl. der Erfüllung der erforderlichen Anforderungen an die Konstruktion bestehen. Beide Möglichkeiten sind - auch in Kombination - bei Umnutzungsvorhaben durchaus einschlägig. Es gibt kaum einen Umnutzungsvorgang, bei dem nicht mehr oder weniger umfangreiche Umbauarbeiten getätigt werden. Fast ebenso häufig treten Mängel an den vorhandenen Konstruktionen zutage.
Während bei Umbau- oder Erweiterungsarbeiten Themen wie Materialwahl und Gestaltung, Einhaltung aktueller Normen und Vorschriften (z. B. DIN-Normen bzgl. Wärmeschutz und Schallschutz) in den Vordergrund treten, können bei reinen Umnutzungsvorgängen ohne Bauarbeiten Fragen zur Standsicherheit der alten Bausubstanz oder solche zum vorbeugenden Brandschutz relevant werden. Der Einfluss solcher Themen auf das Geschehen wird von den Umnutzern oft unterschätzt.
Der Zweck des behördlichen Einschreitens bei diesen Vorgängen, gleich ob baurechtlich verfahrensfrei oder verfahrenspflichtig, reicht hierbei vom Schutz des Umnutzers vor eigener Schädigung über Gefahrenabwehr für die Allgemeinheit bis hin zur Verhinderung von städtebaulichen Missständen („Bausünden“).
Dabei liegt bisweilen bei den die Umnutzungen durchführenden Bauherren eine Unkenntnis über bautechnische Notwendigkeiten bis hin zu ignorierenden Einstellungen gegenüber allen gesetzlichen Vorgaben vor, die ein bauaufsichtliches Tätigwerden erschweren, jedoch gerade wegen der beschriebenen Defizite in der Umsetzung der Umnutzungen zwingend erfordern.

6.4 Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

Neben den genannten Gesetzesvorgaben sind **Rechtsverordnungen** (§ 73 LBO, § 85 MBO) und **Verwaltungsvorschriften (-richtlinien)** (in BW gem. Art. 61 II der Landesverfassung) bei der baurechtlichen Beurteilung von Umnutzungsvorhaben aus landwirtschaftlicher Altbausubstanz zu berücksichtigen.
Von Bedeutung für alle Bauvorhaben, also auch für das Umnutzungsgeschehen, ist in Baden-Württemberg die bereits mehrfach genannte „Allgemeine Ausführungsverordnung" zur Landesbauordnung (LBOAVO). Sie belegt den Sonderweg des Landes für die von der Bauordnung (Gesetz) abgetrennte Regelung ausführungsrelevanter Vorschriften.
Weitere Verordnungen sind in Baden-Württemberg als sog. **Sonderbauverordnungen**, wie die Garagenverordnung (GaVO), die Verkaufsstättenverordnung (VkVO) oder die Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) erlassen worden.

Von den Rechtsverordnungen abzugrenzen sind die Verwaltungsvorschriften, die in **norminterpretierende** und **ermessenslenkende** Vorschriften eingeteilt werden:
„Norminterpretierende Verwaltungsvorschriften bestimmen die Auslegung und Anwendung von Rechtsnormen, besonders bei unbestimmten Rechtsbegriffen .... Ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften ... steuern den Ermessensgebrauch der Verwaltungsbehörden." (NEUFFER fortl., § 73 LBO, Rn. 6)

Als themenrelevante **Verwaltungsvorschrift,** die bei Umnutzungen zum Tragen kommen kann, ist in BW insbesondere die „Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze" (VwV Stellplätze) zu nennen.
In weiteren Richtlinien werden Aussagen zu technischen Ausführungen festgelegt - hierbei insbesondere im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes wie z. B. die „Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise" (HFHHolzR).
In **Erlassen** wiederum werden Handlungsanweisungen an die Verwaltungen formuliert, die eine einheitliche Gesetzesanwendung gewährleisten sollen. Als Beispiele können die Mustererlasse zum Baugesetzbuch (zum EAG Bau 2004 oder zum BauGBÄndG 2007) angeführt werden.
Einflüsse auf das Verwaltungshandeln werden auch durch Bekanntmachungen oder Hinweise der obersten Baurechtsbehörde (Ministerium) ausgeübt.
Die Auswirkungen der Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften sowie der anderen beschriebenen Instrumente auf das Umnutzungsgeschehen wird in dieser Arbeit bei der Vorstellung der Fallbeispiele verdeutlicht. Bei der Auswertung und der Beschreibung der zu ziehenden Konsequenzen wird auch auf sinnvolle Änderungen oder Neueinführungen solcher Bestimmungen eingegangen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Sowohl nach der Musterbauordnung (§ 86) als auch nach den Bauordnungen der Bundesländer sind die Gemeinden ermächtigt, sog. **Örtliche Bauvorschriften** als Satzungen zu erlassen, um ihre gestalterischen Vorstellungen verwirklichen zu können. Dabei können die Bundesländer gem. § 9 IV BauGB festlegen, dass die örtlichen Bauvorschriften in die Bebauungspläne aufgenommen werden und somit als deren Bestandteil gelten (und inwieweit ihre Festlegungen den Vorschriften des Baugesetzbuches unterworfen sind). Von dieser Möglichkeit hat das Land Baden-Württemberg keinen Gebrauch gemacht, weshalb örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO als eigenständige Satzungen verabschiedet werden, jedoch gem. § 74 VII LBO dann an die Verfahren der Bebauungspläne gebunden sind, wenn sie gemeinsam mit diesen beschlossen werden (sog. „zusammengefasstes Rechtssetzungsverfahren"). Diese Vorgehensweise stellt in den Kommunen des Untersuchungsgebietes die Regel dar. Von der Möglichkeit eines separa-

ten Verfahrens gem. § 74 VI LBO, also unabhängig von einer bauleitplanerischen Belegung eines Gemeindeteiles im sog. isolierten Rechtssetzungsverfahren, wurde dagegen bisher nur geringfügig Gebrauch gemacht. Dies hat zur Folge, dass örtliche Bauvorschriften für bereits bebaute historische Dorfgebiete wegen Fehlens entsprechender Bebauungspläne kaum vorliegen.

In § 74 I LBO ist festgesetzt, dass die Gemeinden
„zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen ... durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen [können]."

Die Vorschriften können sich unter anderem auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, der Ausformung und Nutzung der Freiflächen bebauter Grundstücke, auf Einfriedigungen oder auf besondere Tiefen von Abstandsflächen beziehen.
Des Weiteren können gem. § 74 II LBO Aussagen zu Stellplatzverpflichtungen im Sinne einer Erhöhung oder Verringerung der allgemeinen Anforderungen und zur Lage und der Bauart von Stellplätzen und Garagen getroffen werden.
Darüber hinaus wird mit den örtlichen Bauvorschriften ermöglicht, Bestimmungen über die Höhenlage von Grundstücken, über Regenwassersammelanlagen und über die Herstellung von Kinderspielplätzen auch für bestehende Gebäude festzusetzen.

Allein aus der mehrmaligen Erwähnung von Begriffen, die sich auf den vorhandenen Baubestand beziehen, kann die Bedeutung des baurechtlichen Instruments „Örtliche Bauvorschriften" für das Umnutzungsthema abgelesen werden. Die Tatsache, dass solche Satzungen für bebaute Innendorflagen im Untersuchungsgebiet jedoch kaum vorhanden sind, - in Verbindung mit Bebauungsplänen liegen einige vor, eigenständige Vorschriften fehlen fast gänzlich - gibt Hinweise darauf, welche (geringe) Bedeutung die ländlichen Kommunen der Pflege der Innenortsbereiche bisher zugemessen haben.[1] Das Hauptaugenmerk und der größte Teil des finanziellen Aufwandes und der verwaltungsinternen Kapazitäten für städtebauliche Maßnahmen wurden in der Vergangenheit allzu oft auf die Erschließung von vermeintlich lukrativeren Neubaugebieten ausgerichtet. Dies geschah wohl in der Erwartung, neue Bürger in die Gemeinden zu holen bzw. der Abwanderung von Altbewohnern zu begegnen. Dabei haben die gemeindlichen Entscheidungsträger nicht nur aus eigenem Antrieb gehandelt, sondern sahen sich mit entsprechenden Erwartungshaltungen der Bevölkerung nach Ermöglichungen „neuer, moderner Wohnformen" konfrontiert.

In Zeiten einer auch in wirtschaftlich prosperierenden Regionen am Rande von Verdichtungsräumen zunehmend bemerkbaren Bevölkerungsstagnation bzw. eines Bevölkerungsrückganges sollte in Zukunft der Pflege der Innenortsbereiche eine größere Bedeutung zukommen. Dieser Anspruch kann durch die Aufstellung entsprechender Örtlicher Bauvorschriften maßgeblich gefördert werden.

[1] Eine gegenüber örtlichen Bauvorschriften des Landesrechts geläufigere gemeindliche Regelung für bebaute Bereiche findet sich in den im Bundesrecht enthaltenen Sanierungssatzungen gem. § 142 BauGB (vgl. Ziff. 5.3.1). Dieses Instrument hat jedoch gegenüber den örtlichen Bauvorschriften eine andere Zielrichtung, in dem es auf Gebiete mit städtebaulichen Missständen beschränkt ist und als wesentliches Merkmal bei Sanierungsmaßnahmen eine finanzielle Unterstützung der Eigentümer durch die Gemeinden vorsieht. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen durch ihre Festsetzungen gerade solche städtebaulichen Missstände verhindern und sind eher hoheitlich reglementierend und vorbeugend ausgelegt (was nicht bedeutet, dass sie in Gebieten mit vorhandenen städtebaulichen Missständen keinen Sinn machen). Durch das Fehlen der Subventionierungskomponente und den bei Sanierungssatzungen erforderlichen umfangreichen Voruntersuchungen sind sie im Grundsatz schneller und unkomplizierter umzusetzen als Sanierungssatzungen. Des Weiteren erlauben sie Festsetzungen über baurechtliche Erleichterungen, die durch Sanierungssatzungen nicht zu erreichen sind, jedoch dem Umnutzungsgeschehen besonders dienlich sein können (v. a. Abstandsflächen- und Stellplatzvorschriften).

6.6 Sonstige relevante Regelungen

Da die Einzelvorstellung aller für das Umnutzungsgeschehen relevanten und es beeinflussenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich ist, wird im Folgenden ein kurzer Abriss der Sachverhalte skizziert; weitere Aussagen zu einschlägigen Vorschriften werden innerhalb der Untersuchung der Fallbeispiele vorgenommen.

Umnutzungsrelevante bauordnungsrechtliche Regelungen von Bedeutung:

(Aufbau der Auflistung : Regelung: Relevanz → Bedeutung)

- **(Voll-) geschossbegriff** gem. § 2 VI LBO (§ 2 VI MBO):
  relevant bei Vorhaben innerhalb überplanter Gebiete → (noch) geringe Bedeutung
- **Aufenthaltsraumdefinition** gem. § 2 VII LBO (§ 2 V MBO):
  relevant bei Umnutzungen von Nebenräumen in (höherwertige) Aufenthaltsräume → problematisch bei objektiver Aufenthaltsraumeignung, jedoch Mängeln in den hieraus resultierenden weiteren Anforderungen (z. B. zweiter Rettungsweg, s. u.)
- **Werbeanlagen** gem. § 2 IX LBO (§10 MBO):
  relevant bei Umnutzungen zu gewerblichen Nutzungen → zu beachten sind die verfahrensfreien Maximalgrößen, unterschieden nach Außen- und Innenbereich (LBO) bzw. nach der Art der Baugebiete (MBO)
- **Spielplatzpflicht** gem. § 9 II LBO (§ 8 II MBO):
  relevant bei Umnutzungen zu Wohngebäuden mit mind. drei Wohnungen → bei kleinen Grundstücken evtl. problematisch
- Anforderungen an **Aufenthaltsräume**, gem. § 34 LBO (§ 47 MBO):
  relevant bei Umnutzungen zu Wohngebäuden oder Gebäuden mit sonstigen Aufenthaltsräumen[1] → prekär bei geringer Raumhöhe, kleinen Fensterflächen oder fehlendem zweiten Rettungsweg
- Anforderungen an **Wohnungen** gem. § 35 LBO (§ 48 MBO):
  relevant bei Umnutzungen zu Wohngebäuden → evtl. problematisch bezüglich Abgeschlossenheit, Barrierefreiheit, Flächen für Kinderwagen, zum Wäschetrocknen, für Fahrräder
- **Stellplatzforderung** gem. § 37 LBO (§ 49 MBO):
  relevant bei fast allen Umnutzungen → problematisch bei kleinen Grundstücken, jedoch besondere Dispensregelungen aus dem Bestandsschutz anwendbar
- **Angrenzerbenachrichtigung** (-beteiligung) gem. § 55 LBO (§ 70 MBO):
  relevant bei allen verfahrenspflichtigen Umnutzungen → problematisch bei berechtigten Angrenzereinwendungen gegen das Vorhaben, d. h. bei Verstößen gegen nachbarschützende Vorschriften
- **Baulastenübernahme** gem. § 71 LBO (§ 83 MBO):
  relevant unter anderem bei Verletzung von Brandwandbestimmungen und bei fehlenden Kfz-Stellplätzen → Abwägungsproblematik bei Scheitern der Baulastübernahme

[1] Aufenthaltsräume sind gem. § 2 VII LBO „Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind“ (z. B. Wohn-Schlafräume, Räume mit ständigen Arbeitsplätzen).

- Anpassungspflicht für **bestehende bauliche Anlagen** gem. § 76 LBO (MBO -): relevant bei Umnutzungsvorgängen baulicher Anlagen, die mit wesentlichen baulichen Änderungen einhergehen oder deren Bausubstanz Mängel aufweisen, die eine Gefahr für Leben oder Gesundheit begründen → bei Umnutzungsvorgängen von praktischer Bedeutung, da die Umnutzer bisweilen zu wenig Wert auf zeitgemäße Ansprüche an sicherheitsrelevante Verhältnisse legen
- Liste der **verfahrensfreien Vorhaben** als Anhang zu § 50 I LBO (§ 61 MBO): relevant bei verfahrensfreien Umnutzungen, die jedoch nur einen geringen Teil der Umnutzungsvorgänge ausmachen. → problematisch bei Maßnahmen, die nach der Liste für sich genommen zwar verfahrensfrei sind, jedoch der Verwirklichung von verfahrenspflichtigen Vorhaben dienen und daher deren rechtliches Schicksal teilen, also verfahrenspflichtig werden

6.7 Baunebenrecht der Länder

6.7.1 Denkmalschutzrecht

Nach dem baden-württembergischen „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale“ (**Denkmalschutzgesetz - DSchG)** sind Kulturdenkmale
„… Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.“ (§ 2 I DSchG)

Da ein beachtlicher Teil der historischen Gebäude Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind oder sich in deren unmittelbarer Umgebung befinden, stehen Umnutzungen (ehemals) landwirtschaftlicher Bausubstanz im Innenbereich oft im Zusammenhang mit Fragen des Denkmalschutzes.
Auch Nebengebäude (ehemals) landwirtschaftlicher Höfe wie Scheunen können aus ihrem baulichen oder funktionalen Zusammenhang mit den als Kulturdenkmal deklarierten Wohnhäusern als **Sachgesamtheiten**[1] Kulturdenkmaleigenschaften aufweisen – so sie nicht bereits wegen ihres besonderen Wertes eigenständige Kulturdenkmale darstellen (vgl. RINGHOF & WICHMANN 2007, S. 215ff).
Insbesondere Scheunen genießen zunehmend das Interesse der amtlichen Denkmalschützer (vgl. BREUER; RINGHOF & WICHMANN; ROTH; WICHMANN jeweils 2007), obwohl *„Scheunen bzw. andere landwirtschaftliche Ökonomiegebäude … ohne den Hofzusammenhang oft nicht die Merkmale des gesetzlichen Denkmalbegriffs erfüllen.“* (RINGHOF & WICHMANN 2007, S. 216)

Das Bemühen um die Erhaltung der historischen landwirtschaftlichen Nebengebäude wird vornehmlich mit wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen belegt – künstlerische Gründe liegen allenfalls bei den *„herrschaftlichen Solitärbauten Zehntscheune, Kornhaus, Schafscheune …*[vor]. *… Ein solches Gebäude kann zum Beispiel aufgrund seiner herausragenden baulichen Qualität und seiner Schmuckformen Kulturdenkmal aus künstlerischen Gründen sein.“* (RINGHOF & WICHMANN 2007, S. 215)

[1] Zum Begriff Sachgesamtheit: *„Zur Sachgesamtheit wird also eine Mehrheit von Sachen – ohne dass es darauf ankommt, ob sie einzeln die Eigenschaft vom Kulturdenkmalen besitzen oder nicht – erst dadurch, dass sie in der Gestalt einer einheitlichen Konzeption oder Planung in einem Funktionszusammenhang oder in einem gemeinsamen Grundprinzip, also mit einer übergreifenden Komponente zu einer schutzfähigen und schutzwürdigen Einheit gefügt werden.“* (RINGHOF 2007. S. 217)

Auch historische Außenbereichshöfe sind nicht selten als Kulturdenkmale einzustufen, wenngleich es Regionen gibt – so auch das hier untersuchte Gebiet – in denen Streubebauungen mit historischen Bauernhöfen nur eine geringe Tradition aufweisen und folglich nur von begrenzter Bedeutung sind (vgl. Ziff. 2.3).

Grundsätzlich stellt die Unterschutzstellung von Objekten unter das Denkmalrecht eine willkommene Unterstützung in der Umsetzung der hier artikulierten Bestrebungen zur Erhaltung der historischen Dorfkerne dar. Andererseits darf nicht übersehen werden, dass die Belange des Denkmalschutzes bisweilen Hürden darstellen, aus deren Überwindung - durch Erfüllung der einschlägigen Vorstellungen der Denkmalschutzbehörden oder durch eine Befreiung hiervon - große Anstrengungen resultieren können. Nicht selten werden die Auflagen der Denkmalschützer von den Umnutzern als „Zumutung“ wenn nicht gar als „Schikane“ empfunden, deren Sinn sich ihnen nicht erschließen lässt. In Kenntnis dieses Sachverhaltes sind ausführliche Erläuterungen der Auflagen im Sinne einer Aufklärung der Gebäudeeigentümer über die Aufgaben und Ziele des Denkmalschutzrechts unumgänglich. Nur so lassen sich die Interessen der Gesellschaft und der an Strategien der Aufwandreduzierung orientierten Umnutzer in Übereinstimmung bringen. Mitunter kommen bei der Betrachtung der denkmalschutzrechtlichen Forderungen, insbesondere bei deren Kommunikation, Zweifel an dem Bemühen nach mehr Transparenz bzgl. der getroffenen Entscheidungen auf. Es kann vermutet werden, dass seitens der „Denkmalschützer“ gelegentlich in einer theoriebelasteten Vorgehensweise zu wenig auf die Bedürfnisse und den Kenntnisstand der mitunter wenig sensibilisierten Gebäudeeigentümer eingegangen wird. Dem Bemühen, Abwehrhaltungen der Umnutzer zu begegnen, ist ein solches „administratives“ Herangehen an das Kulturdenkmal jedoch nicht immer dienlich.

Die angesprochenen Anzweiflungen von denkmalschutzrechtlichen Vorstellungen durch die jeweiligen Eigentümer/Umnutzer der Kulturdenkmale werden zudem oft von den Gemeinden (Verwaltung, Gemeinderat) geteilt oder gar verstärkt. Diese stellen mitunter bei Umnutzungsvorgängen von leerstehender oder von Leerstand bedrohter Bausubstanz vor allem eine irgendwie geartete Weiternutzung in den Vordergrund ihrer Überlegungen. Auch in diesem Zusammenhang ist die mehrfach in dieser Arbeit angesprochene und geforderte stärkere Sensibilisierung der gemeindlichen Entscheidungsträger (neben den Eigentümern) anzumahnen. Besonders misslich und deren Vermeidung zwingend anzustreben, sind - auch im Untersuchungsgebiet bereits mehrfach beobachtete - Vorgänge des bewussten Verfallenlassens leerstehender Kulturdenkmale als Folge tatsächlicher oder vermeintlicher Auflagen durch die Denkmalschutzbehörden, die im Neunutzungsfalle anstanden oder zu erwarten wären. Den Denkmalpflegern verbleibt in solchen Fällen mangels wirklich durchsetzbarer rechtlicher Handhaben nur die Möglichkeit, die Gebäude nach deren Verfall aus den Kulturdenkmallisten zu entnehmen und damit den ohnehin eingetretenen Verlust der Denkmaleigenschaft nachzuvollziehen.[1] Solche Vorgänge stellen die schlechtesten aller Verwertungsmöglichkeiten dar, da hier Gebäude, deren Erhaltung zweifelsfrei ein Gewinn für die traditionellen Dorfbilder darstellen würden, unwiederbringlich verloren gehen.
Es sei daher die oft gestellte Frage auch hier erlaubt, ob eine behutsame Reduzierung des denkmalpflegerischen Anspruches im Sinne einer liberaleren Handhabung der rechtlichen Vorgaben dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung unserer Kulturgüter nicht besser dienen

[1] In § 6 DSchG ist zwar eine Erhaltungspflicht der Eigentümer von Kulturdenkmalen festgeschrieben, deren Durchsetzung jedoch aus vielfältigen Gründen (Einspruch der Unverhältnismäßigkeit, Angabe fehlender Finanzmittel, Eigentümer mit hohem Lebensalter) in der praktischen Handhabung bei leerstehenden Gebäuden kaum durchsetzbar ist. Erst nach Eintritt einer Standsicherheitsgefährdung kann die untere Baurechtsbehörde entsprechende Maßnahmen ergreifen (vgl. Ziff. 4.3.3).

würde, als eine allzu stringente Orientierung an den hehren Ansätzen denkmalschutzrechtlicher Idealvorstellungen.
Das Denkmalschutzrecht erfasst indes längst nicht alle der für die Erhaltung der historischen Dorfbilder „schützenswerten“ Gebäude. Insbesondere betrachtet das einschlägige Gesetz primär das einzelne Objekt bzw. die „Sachgesamtheit“ der Gebäude einer Anlage und nur in Sonderfällen die weitere Umgebung bzw. den Gesamtort.[1] Auch wurden in der Vergangenheit für gewöhnlich nur die Wohngebäude der landwirtschaftlichen Anwesen unter Schutz gestellt, die Nebengebäude erfuhren allzu oft eine gewisse Vernachlässigung (vgl. Detailvorstellung 1 – Standsicherheitsmängel einer Scheune im Anhang). Wie oben geschildert, hat jedoch hier ein Umdenkungsprozess stattgefunden, der die landwirtschaftlichen Nebengebäude - insbesondere die Scheunen - inzwischen mehr in den Fokus der denkmalschutzrechlichen Bemühungen stellt.
Dennoch geht der Ansatz der vorliegenden Untersuchung über die Bestrebungen des Denkmalrechtes hinaus, da einerseits Wege aufgezeigt werden, wie auch „gewöhnliche“ der Landwirtschaft zuzurechnenden Gebäude durch baurechtliche Erleichterungen bei Umnutzungsvorgängen zu schützen sind und andererseits auch bei Kulturdenkmalen ein „praktikables“ Vorgehen durch Zurückhaltung in der Formulierung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben propagiert wird.
Insbesondere die großen, zumeist im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen Scheunen oder Stallgebäude (bzw. Stall-Scheunen-Kombinationen) bergen mit ihren oft guten Bausubstanzen ein besonderes Umnutzungspotenzial in sich.

6.7.2 Naturschutzrecht

Im baden-württembergischen „Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft“ **(Naturschutzgesetz - NatSchG)** wird in § 1 bestimmt, dass Natur und Landschaft
„aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen und als Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen [sind], *dass*

1. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
2. *die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter …*
3. *die biologische Vielfalt einschließlich der Tier- und Pflanzenwelt …*
4. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden.“*

Zur Umsetzung dieser Grundaussagen steht den Naturschutzbehörden mit dem Naturschutzgesetz ein von Umfang und Komplexität mit der Landesbauordnung vergleichbares Regelwerk zur Verfügung, das (neben dem Bundesnaturschutzgesetz) auch als Grundlage für die (naturschutz-) rechtliche Beurteilung von Bauvorhaben (Neubauten, Umnutzungen) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei baurechtlichen Verfahren dient. Die Baurechtsbehörden beteiligen die Fachbehörden für den Naturschutz bei allen Verfahren, die Vorhaben, welche Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange haben können, betreffen.

[1] Als objektübergreifende Regelungen finden sich im Denkmalschutz Aussagen zum Ensembleschutz bei Vorhaben im näheren Umfeld von Kulturdenkmalen (§ 15 III DSchG) und Regelungen, die eine Unterschutzstellung von Straßen-, Platz- und Ortsbilder durch gemeindliche Satzungen ermöglichen (Gesamtanlagensatzungen gem. § 19 DSchG). Während das Instrument des Ensembleschutzes in der baurechtlichen Praxis durchaus zum Tragen kommt, sind Gesamtanlagensatzungen in den kleinen Landgemeinden kaum anzutreffen. Die Begründungen für deren Fehlen reichen von zu großem Verwaltungsaufwand bei der Aufstellung bis hin zu befürchteter übergroßer Reglementierung des Baugeschehens durch die Satzungsfestsetzungen.

Während das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) explizite Aussagen über sein Verhältnis zum Baurecht enthält (vgl. Ziff. 5.4.3), kann die Zuständigkeit für bauliche Anlagen im Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg nur aus dem Regelungsinhalt abgelesen werden. In § 20 I NatSchG wird festgelegt, dass die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die *„die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen* [können]" und somit bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen Ausgleichs- oder Kompensationspflichten der Verursacher gem. § 21 NatSchG begründet.[1]
Die grundsätzlichen Einstufungen von Umnutzungsmaßnahmen als wesentliche Änderungen im naturschutzrechtlichen Sinne und damit als Eingriffe, in deren Folge die Erfordernis und die Art sowie der Umfang der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen festgelegt werden, obliegen den Naturschutzbehörden und werden im Rahmen der Fachbehördenbeteiligungen ermittelt.[2]
Bei Umnutzungsvorgängen werden Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen insbesondere dann erforderlich, wenn im Zuge der Umnutzungen von im Außenbereich gelegenen Gebäuden auch Erweiterungen der Bausubstanz geplant sind – diese können gegenüber dem Bestand weitere unvermeidbare Beeinträchtigungen der genannten Funktionen hervorrufen.

6.7.3 Wasserrecht und Bodenschutzrecht

Als wasserrechtliche Vorschriften des Landesrechts mit Auswirkungen auf Umnutzungsvorhaben sind das „**Wassergesetz für Baden-Württemberg"** (WG), die „**Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser"**, die „**Verwaltungsvorschrift über die Abwasserbeseitigung im ländlichen Raum"** und die **„Verwaltungsvorschrift zur Einführung des Verordnungsmusters für Überschwemmungsgebiete"** (Überschwemmungsgebietserlass) zu nennen.
Hinzuweisen ist ferner auf den **„Leitfaden zur Abwasserbeseitigung im ländlichen Raum"**, der ergänzend zu den genannten Vorschriften von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (heute: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz) abgefasst wurde.

Im Wassergesetz werden die im Wasserhaushaltsgesetz getroffenen Vorgaben in konkrete Aussagen für einzelne Maßnahmen umgesetzt. Für das Umnutzungsgeschehen sind diese Regelungen zunächst unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Gebäude zweitrangig, sie können jedoch bei baulichen Erweiterungen oder auch bei Nutzungsänderungen mit Auswirkungen auf Gewässer Bedeutung erlangen.
Zu nennen ist zum einen die Festsetzung in § 68 b II WG, wonach im Außenbereich **Gewässerrandstreifen** mit einer Breite von 10 m von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Diese Festsetzung führt bei Umnutzungen mit erforderlichen Erweiterungsbauten in Gewässernähe (v. a. Bachlauf, Wassergraben) mitunter zu Konflikten.
Für den Innenbereich dagegen ist in § 68 b VI WG eine abgeschwächte Formulierung für die Gewässerrandstreifen enthalten, wonach die Ortspolizeibehörden (Gemeinden) durch Rechts-

[1] Als Ausgleich werden Maßnahmen bezeichnet, die bewirken, dass *„die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist."* (§21 II 2 NatSchG)
Von Kompensation (Ersatz) spricht man, wenn die *„beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen Großlandschaft in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist."* (§ 21 II 3 NatSchG)
[2] Als Grundsatz gilt jedoch die Verpflichtung des Verursachers gem. § 21 I NatSchG, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen sind daher nur bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen relevant, da vermeidbare Beeinträchtigungen unzulässig sind.

verordnungen Freihaltestreifen von mindestens fünf Meter Breite festsetzen sollen. Von dieser Ermächtigung machten Landgemeinden bisher wenig Gebrauch, weshalb für Vorhaben im Innenbereich für gewöhnlich keine konkreten Vorgaben für freizuhaltende Randstreifen zu beachten sind. Bei Umnutzungen bestehender landwirtschaftlicher Gebäude in Ortslagen sind deshalb Hemmnisse wasserrechtlichen Ursprungs kaum zu erwarten.
Weitere themenrelevante Aussagen trifft das Wassergesetz des Weiteren zu Grundlagen der **Abwasserbeseitigung**, die im Zusammenhang mit der „Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" gelegentlich zu heftigen Diskussionen bei Umnutzungen im Außenbereich führen. Während die häuslichen Abwässer (Schmutzwasser) grundsätzlich über zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen (Einleitung in Kläranlagen) beseitigt werden sollen, können bzw. sollen Niederschlagswasser dezentral über Versickerung oder Einleitung in oberirdische Gewässer entsorgt werden.
Vor allem bei Umnutzungsvorgängen in Aussiedlerhöfen können die mitunter fehlenden Anschlüsse an die Ortskanalisationen Probleme und Kosten verursachen, da die Möglichkeit für landwirtschaftliche Betriebe, ihre vorgereinigten Abwässer auf den Feldern auszubringen, entfällt.[1] Häusliche Abwässer können bei fehlendem Anschluss an die Ortskanalisation jedoch nach der „Verwaltungsvorschrift über die Abwasserbeseitigung im ländlichen Raum" (noch) über dezentrale Abwasserbeseitigungsanlagen oder geschlossene Gruben entsorgt werden.
Einfluss auf das Umnutzungsgeschehen können auch die Aussagen des Überschwemmungsgebietserlasses und der Hochwassergefahrenkarten ausüben. Die Bauaufsichtsbehörden beteiligen die Wasserrechtsbehörden deshalb nicht nur zur Abklärung der Fragen zu Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungen oder zu Gewässerrandbebauungen, sondern gelegentlich auch zu Fragen des Hochwasserschutzes bei Vorhaben in entsprechend gefährdeten Bereichen.

Zentrale landesrechtliche Regelung zum Bodenschutz ist das **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz** (LBodSchAG), das zusammen mit ergänzenden Verwaltungsvorschriften und Verordnungen die bundesrechtlichen Vorgaben ausformt. So werden die Aufgaben und Anordnungen der zuständigen Fachbehörden konkretisiert, Bodeninformationssysteme und Altlastenkataster vorgeschrieben oder Kostenfragen in Zusammenhang mit Bodenuntersuchungen geregelt.
Im Gegensatz zum Wasserrecht liegt beim Bodenschutzrecht der Schwerpunkt in der praktischen Umsetzung bei den Gesetzen und den einschlägigen Verordnungen des Bundes.[2]

6.7.4 Sonstiges Baunebenrecht

Als weitere baunebenrechtliche Landesgesetze mit Einfluss auf das Umnutzungsgeschehen sind (nicht abschließend) die Bestimmungen aus dem Gaststättenrecht, aus dem Waldgesetz, aus dem Verkehrs- u. Straßenrecht, aus dem Versammlungsstättengesetz oder aus dem Gewerberecht zu nennen. Diese Vorschriften sowie evtl. zusätzliche Bereiche können bei einzelnen Umnutzungsvorhaben durchaus Einflüsse mit Auswirkungen auf deren Realisierbarkeit ausüben. Zu nennen sind Umwandlungen in Gaststätten und Vergnügungsstätten, Vorhaben in Waldnähe oder in der unmittelbaren Umgebung von klassifizierten Straßen (Bundesstraßen, Landesstraßen, Kreisstraßen) oder Nutzungen, die unter den Geltungsbereich der Versammlungsstättenverordnung fallen.

[1] Die Entsorgung der Abwässer aus landwirtschaftlichen Betrieben über ihre Felder wird im „Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz" (KrW-/AbfG), in der „Klärschlammverordnung" und in Baden-Württemberg in der „Verwaltungsvorschrift über die Abwasserbeseitigung im ländlichen Raum" geregelt. Die Ausbringung von Klärschlamm auf Ackerland wird wegen Schadstoffeintrag und –anreicherung zunehmend als problematisch betrachtet und in Zukunft (noch) größeren Restriktionen unterworfen sein.
[2] Die geplante Einführung eines bundesweit gültigen Umweltgesetzbuches für alle Umweltrechtsbereiche kann in Zukunft verstärkte Bundeszuständigkeiten auch im Bereich des Wasserrechts bewirken.

Dabei entspricht die Systematik der Verfahrensbeteiligung der des übrigen Baunebenrechts. Bei der überwiegenden Anzahl der Umnutzungsvorgänge sind diese Regelungen wenig relevant, weshalb wegen der nur vereinzelt auftretenden Vorgänge und ihrer hieraus insgesamt nachrangigen Bedeutung für das Thema dieser Arbeit auf diesen Bereich des Baunebenrechts nicht weiter eingegangen werden muss.

Allenfalls das Gaststättenrecht macht hiervon eine Ausnahme, da Umnutzungen zu Gaststätten durchaus vorgenommen werden. Durch die Entnahme der in früheren Fassungen der „**Gaststättenverordnung" (GastVO)** noch enthaltenen konkreten baulichen Anforderungen an die Ausstattung von Gaststätten in Bezug auf die Mindestdimensionen von Gasträumen und Küchen oder die Mindestanzahl von sanitären Anlagen ist der Verordnung jedoch die frühere Bedeutung für Baurechtsverfahren genommen worden.

Die **„Versammlungsstättenverordnung" (VStättVO)** wiederum gilt nur für Umnutzungsvorhaben mit Versammlungsräumen, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen und sind daher nur bei herausgehobenen Vorgängen relevant. So können Weiternutzungen größerer landwirtschaftlicher Gebäude, insbesondere Scheunen, zu Vereinsräumen, zu Gemeindesäälen und ähnlichen Zwecken die genannte Schwelle durchaus überschreiten und daher besonderen Anforderungen unterworfen werden. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere Vorgaben zu sicherheitsrelevanten Themen wie Rettungswege, Feuerlöscheinrichtungen und Sicherheitsbeleuchtungen, aber auch besondere Aussagen zur Barrierefreiheit.
Da die Vorgaben aus der Versammlungsstättenverordnung nur bei herausgehobenen Umnutzungen greifen, sind deren Umsetzungen von wenigen Konflikten begleitet – die jeweiligen Träger der Einrichtungen sind sich ihrer besonderen Verantwortung bewusst und stellen die zusätzlichen Investitionen für gewöhnlich nicht in Frage.

Das Gleiche kann wohl für die nur sehr selten zu erwartenden Umnutzungen zu Einzelhandelszwecken gelten, die eine Verkaufsfläche von mehr als 2000m² aufweisen und bei denen daher die Vorschriften der **„Verkaufsstättenverordnung" (VkVO)** einzuhalten sind. Auch hier werden wohl die umfangreichen Bestimmungen aus diesem Sonderrecht nicht grundsätzlich hinterfragt.

6.8 Abweichungsmöglichkeiten

Wie beim Bauplanungsrecht ist auch bei den im Bauordnungsrecht festgelegten Dispensregelungen zu unterscheiden zwischen den in den jeweiligen Vorschriften enthaltenen speziellen Ausnahme- und Abweichungsmöglichkeiten und den allgemein geregelten Abweichungs-Ausnahmen- und Befreiungsmöglichkeiten eines Auffangtatbestandes. Darüber hinaus ist zu unterscheiden zwischen Dispensmöglichkeiten, die in der Entscheidungskompetenz der unteren Baurechtsbehörden als Ansprechinstanzen „vor Ort" liegen, und zwischen denen, deren Zulassungen höheren Hierarchieebenen vorbehalten bleiben.
Eine Gemeindebeteiligung ist bei Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht vorgesehen.
Als Tendenz kann festgehalten werden, dass Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmeregelungen innerhalb der Einzelvorschriften leichter als bei Dispensregelungen allgemeiner Art zu legalisieren sind.[1]

[1] Als Beispiel für einen „Quasianspruch" des Bauherren auf Zulassung einer Abweichung von einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift sind die Bestimmungen in § 6 IV LBO zu nennen, wonach geringere Tiefen der (eigentlich erforderlichen) Abstandsflächen unter bestimmten Bedingungen **zuzulassen sind**. Durch die Formulierung „sind zuzulassen" wird der behördliche Ermessensspielraum bei Vorliegen der beschriebenen Voraussetzungen reduziert bzw. aufgehoben, woraus ein Zulassungsanspruch resultieren kann.

Ebenso unterliegen Dispenszulassungen, die von unteren Baurechtsbehörden ausgesprochen werden können, für gewöhnlich geringeren Anforderungen bzw. einem reduzierten Verwaltungsaufwand gegenüber solchen, deren Zuständigkeitsregelungen die Einschaltung höherer Instanzen erfordern.
Abweichungen von technischen Bauvorschriften werden des Weiteren um so leichter zu erwirken sein, je spezieller und detaillierter solche Vorschriften sind und umso schwieriger zu begründen sein, je allgemeiner die Anforderungen formuliert sind.[1]

Zunächst ermöglicht das Bauordnungsrecht in § 3 IV 4 LBO (§ 3 III 3 MBO) Abweichungen von den zur Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen eingeführten „technischen Baubestimmungen". Voraussetzung hierfür ist, dass den Anforderungen *„auf andere Weise ebenso wirksam entsprochen wird."* (MBO: „ *... mit einer anderen Lösung in gleichem Maße ... erfüllt werden."*)
Diese Regelung wird in den §§ 20 u. 21 LBO (§§ 20/21 MBO) für Abweichungsmöglichkeiten bzgl. der Verwendung einzelner, nach den allgemeinen Regelungen nicht verwendbaren Bauprodukten bzw. Bauarten durch das Instrument der „Zulassung im Einzelfall" ergänzt.[2]

Weitere spezielle Ausnahmerechtsgrundlagen finden sich in den Vorschriften zu Waldabständen gem. § 4 III LBO (MBO -), zu den Abstandsflächenregelungen gem. den §§ 5 und 6 LBO (§ 5 MBO), zu den Stellplatzverpflichtungen gem. § 37 LBO (MBO -) oder auch zur Barrierefreiheit bestimmter baulicher Anlagen gem. § 39 LBO (§ 50 MBO).

Diese Sonderbestimmungen werden ergänzt durch die Abweichungs- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten, die die Auffangregelungen gem. § 56 LBO (§ 67 MBO) eröffnen.
In dieser Vorschrift werden die Voraussetzungen für die genannten Dispenserteilungen beschrieben, wobei als themenrelevant insbesondere die Aussagen zu Nutzungsänderungen in § 56 II Nr. 1 LBO und jene zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmalen in § 56 II Nr. 2 LBO zu bezeichnen sind.
Die in § 56 V LBO beschriebenen allgemeinen Voraussetzungen für Befreiungen ohne besondere Bestandsschutzprivilegien, kommen den bauplanungsrechtlichen Befreiungsbedingungen nahe („Allgemeinwohl", „Härtefall"; vgl. Ziff. 5.5).

Die bei der Beschreibung der Abweichungsmöglichkeiten des Baunebenrechts des Bundes getroffenen Aussagen treffen für das Baunebenrecht der Länder auch und in verstärktem Maße zu, da Dispense insbesondere von den ausführungsbezogenen Landesregelungen eröffnet werden.
Bei Abweichungen von den Vorgaben des Baunebenrechts werden die Dispenserteilungen von den Baurechtsbehörden im Rahmen der baurechtlichen Verfahren in Absprache mit den beteiligten Fachbehörden ausgesprochen.

---

[1] So kann z.B. eine Begründung für den Einbau einer anderen als der in § 14 II LBOAVO geforderten Rauchschutztür leichter gefunden werden als eine Begründung für eine Abweichung von allgemeinen Aussagen zum Brandschutz, so etwa der, dass „*bauliche Anlagen ... so anzuordnen* [sind]*, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch ... vorgebeugt wird."* (§ 15 I LBO) Die Ermöglichung von technischen Ersatzlösungen für einzelne vorgeschriebene Bauteile ist durchaus realisierbar, während der Aufgabe grundsätzlicher Aussagen hohe Hürden entgegenstehen.

[2] Die sog. „Zulassung im Einzelfall" wird sowohl nach der LBO als auch nach der MBO durch die oberste Baurechtsbehörde erteilt. Durch dieses Instrument können bestimmte, eigentlich unzulässige Bauprodukte (Nichterfüllung der Anforderungen des Bauproduktengesetzes oder „nicht geregelte" Bauprodukte) gem. § 20 LBO oder bestimmte, von technischen Baubestimmungen wesentlich abweichende Bauarten gem. § 21 LBO nach Zustimmung der obersten Baurechtsbehörde verwendet bzw. angewendet werden. Bemerkenswert ist die Verlagerung der Zuständigkeit für die Zulassung im Einzelfall in Baden-Württemberg an die unteren Baurechtsbehörden gem. § 20 II LBO für Zulassungen von Bauprodukten, die in Kulturdenkmalen eingebaut werden sollen.

6.9 Bauordnungsrechtliche Genehmigungswahrscheinlichkeiten

Analog zu den bauplanungsrechtlichen *Zulässigkeits*wahrscheinlichkeiten können im Bereich des Bauordnungsrechts *Genehmigungs*wahrscheinlichkeiten beschrieben werden. Diese Wahrscheinlichkeiten beruhen gegenüber dem flächen- und nutzungsbezogenen Bauplanungsrecht weniger auf Lage- oder Nutzertypenkriterien, sondern vielmehr auf gebiets- und nutzerunabhängigen, objektbezogenen Anforderungen zum Nachbarschutz und zur (technischen) Ausführung der Vorhaben. Grundsätzliche Unterscheidungen etwa in Innen- oder Außenbereich oder nach Nutzerkategorien sind dem Bauordnungsrecht wesensfremd. Die Formulierung bauordnungsrechtlicher Anforderungen in den einschlägigen Vorschriften erfolgt daher zunächst lage- und nutzungsneutral, kann jedoch in bestimmten Fällen auch Verschärfungen oder Erleichterungen für gesondert aufgeführte Nutzungen enthalten.[1]
Bereits vorhandene Dispensmöglichkeiten sollten bei Umnutzungsvorgängen konsequent ausgenutzt werden. Wo solche noch nicht gegeben sind, ist analog zum Bauplanungsrecht die Frage nach deren Einführung im Sinne eines bauordnungsrechtlichen „Umnutzungsbonus“ als Umsetzung des verfassungsrechtlich vorgegebenen Regelungsauftrages zum Bestandsschutz aufzuwerfen.

Grundsätzliche Genehmigungswahrscheinlichkeiten und Wirkungen eines (vorhandenen oder zu fordernden) „Umnutzungsbonus“ analog den bauplanungsrechtlichen Verhältnissen werden in den folgenden (vereinfacht dargestellten) Schaubildern verdeutlicht:

Abb. 8
Zusammenhang bauordnungsrechtliche Anforderungen/Aufwand und Umnutzungseignung/ Genehmigungsfähigkeit

Lesehinweis:
Je größer die Umnutzungseignung nach bauordnungsrechtlichen Kriterien (Abstandsflächen, Sicherheit …), desto größer ist die Genehmigungstendenz.
Je größer die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, desto größer ist der zu betreibende (bauliche) Aufwand.

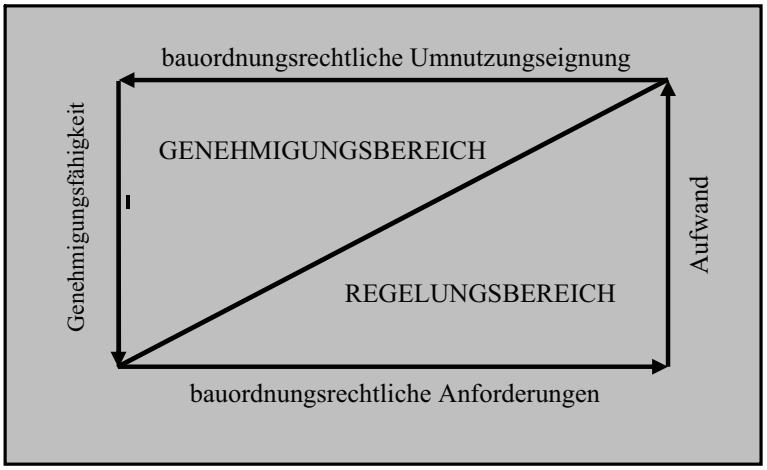
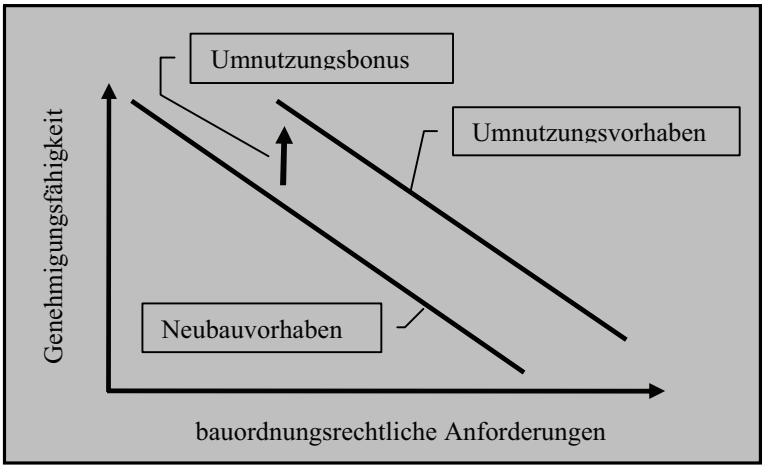


Abb. 9
Genehmigungsfähigkeit in Abhängigkeit von der Fülle/ Qualität der Anforderungen für Neubauvorhaben und Umnutzungsvorhaben

Lesehinweis:
Je größer/komplizierter die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind, desto geringer ist die Genehmigungsfähigkeit.
Bei Umnutzungsvorhaben drückt sich der Umnutzungsbonus in dem nach oben verschobenen Verlauf aus.



[1] Als Beispiele für bauordnungsrechtliche Sonderregelungen für bestimmte Nutzungen können die Abstandsflächenbestimmungen für Nebengebäude gem. § 6 I LBO, Anforderungen an Wohnungen gem. § 35 LBO, zu baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung gem. § 38 LBO oder zur Verfahrensfreiheit bestimmter Vorhaben gem. §50 LBO genannt werden.

6.10 Zwischenreflexion der Hypothesen und Fragestellungen

Zu Hypothese 1 und Fragestellung 1:

> Der Niedergang der alten bäuerlichen Bausubstanz kann weder durch finanzielle Förderprogramme noch durch Instrumente der gemeindlichen Planungshoheit allein wirksam aufgehalten werden; ein stärkeres baubehördliches Eingreifen bei Vernachlässigung der Bauunterhaltung in Verbindung mit umfassender baurechtlicher „Privilegierung“ von Umnutzungsvorgängen im Sinne von Fordern und Fördern ist deshalb unterstützend einzuleiten.
>
> Können durch konsequente baurechtliche Zwangsmaßnahmen und erweiterte Privilegierungsbestimmungen im Sinne einer Erleichterung der baurechtlichen Legalisierung von Umnutzungsvorhaben signifikante Effekte zur Förderung der Erhaltung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz erzielt werden?

Bei einer bauordnungsrechtlichen Betrachtungsweise ist unter dem Aspekt der Bauunterhaltungsdefizite und daraus resultierender Baumängel nicht zu übersehen, dass die Fördermitteleinsätze der Vergangenheit für die Dorferneuerungen zu Teilen „verpufft“ sind und keine nachhaltige Wirkung entfalten konnten. Weder ein „Gießkannenprinzip“ noch das gezielte Fördern einzelner Gemeinden konnten einen durchgreifenden Wandel i. S. einer neuen Stärkung der überkommenen Dorfstrukturen bewirken. Ein „Gießkannenprinzip“ aus dem Bereich des Bauordnungsrechts heraus durch Anpassungen der vorgestellten Regelungen an die spezifischen Belange der Dörfer könnte dagegen dem Gesamtraum zugute kommen, ohne Belastungen der öffentlichen Hauhalte und anderer Fördereinrichtungen hervorzurufen. Wie dies im Detail ausgestaltet werden könnte, wird im Schlussteil der Arbeit hinterfragt.

Zu Hypothese 2 und Fragestellung 2:

> Das Baurecht ist in großen Teilen auf die Verhältnisse und die Bedürfnisse städtischer Siedlungen ausgelegt und nimmt zu wenig Rücksicht auf die Eigenarten ländlicher Siedlungen und den aus ihnen resultierenden Bedürfnissen.
>
> Ist die Schaffung eines speziell auf die Verhältnisse im ländlichen Raum ausgerichteten besonderen Baurechts möglich und kann ein solches „Baurecht des ländlichen Raumes“ die Erhaltung der spezifischen Eigenart der ländlichen Siedlungen befördern?

Gerade im Bauordnungsrecht bestehen starke Restriktionen bei der Umnutzung alter dörflicher Bausubstanz. Die Regelungen des Abstandsflächenrechts und die Bestimmungen über die Konstruktionen lassen ein deutliches Defizit in der Berücksichtigung der besonderen Strukturen der historischen Dorfkerne erkennen und belegen die unzureichende Umsetzung des grundgesetzlich garantierten Eigentums-/Bestandsschutzes. Im Abschlussteil der Arbeit werden daher Vorschläge für geeignete Berücksichtigungen ländlicher Eigenarten im Bauordnungsrecht formuliert.

Zu Hypothese 3 und Fragestellung 3:

> Den spezifischen Belangen der Erhaltung landwirtschaftlicher Altbausubstanz wird durch eine mangelhafte Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger zu wenig Beachtung zuteil.
>
> Wie kann eine Förderung des Weiternutzungsgeschehens durch Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger erreicht werden?

Die konsequente Umsetzung der bereits vorhandenen Sonderregelungen und Dispensmöglichkeiten des Bauordnungsrechts bei Ausschöpfung der Ermessensspielräume könnte auch ohne Gesetzesänderungen (eingeschränkte) positive Wirkungen zur Substanzerhaltung der alten Gebäude entfalten. Dies zu verdeutlichen und zu verlangen, ist Aufgabe der gemeindlichen und baubehördlichen Fachaufsicht. Anregungen hierzu werden im Auswertungsteil am Ende der Studie vorgelegt.

7 Einzelbetrachtungen der Kombinationen mit Wertung

7.1 Vorbemerkungen

In Einzelbetrachtungen der unter Ziff. 5.7 vorgenommenen Einteilungen der Umnutzungsvorgänge nach den Kombinationsmöglichkeiten der bauplanungsrechtlichen Kriterien Flächenkategorie und (Um-) Nutzungstyp (Art der baulichen Nutzung) werden Aussagen zur baurechtlichen Behandlung und zu evtl. vorhandenen baurechtlichen Hemmnissen getroffen. Diese Ausführungen beziehen sich sowohl auf das Bauplanungsrecht als auch auf das Bauordnungsrecht und stellen somit eine Zusammenführung beider Bereiche dar. Des Weiteren werden in diesem Teil der Arbeit Lösungsmöglichkeiten angedacht, deren Konkretisierungen bei den Fallbeispielvorstellungen und bei der abschließenden Auswertung der beschriebenen Inhalte vorgenommen werden.

7.2 Unbeplanter Innenbereich

7.2.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft

Die sich wandelnde Bevölkerungsstruktur in den ländlichen Siedlungen, die sich auch dadurch auszeichnet, dass sich der Anteil der traditionell an „ihr“ Dorf gebundenen alteingesessenen, noch in einer nutzungsdurchmischten Umgebung aufgewachsenen Bewohner ständig zugunsten des Anteiles der „Nachgeborenen“ oder von Neubürgern mit anderen Vorstellungen vom Leben auf dem Land verringert, lassen selbst Nutzungen von noch verbliebenen innerortsansässigen Landwirtschaften unter Immissionsgesichtspunkten als baurechtlich problematisch erscheinen. Allzu oft wird den Landwirten das „Recht“ auf ihre Ortslagen mit permanenten Klagen baurechtlicher und privatrechtlicher Art streitig gemacht. Bei der baurechtlichen Beurteilung landwirtschaftlicher (Um-) Nutzungen ist daher immer eine Abwägung zwischen den berechtigten Interessen der Landwirte auf Fortentwicklung ihrer Betriebe einerseits und jenen der Bewohner der nichtlandwirtschaftlichen Umgebungsbebauungen andererseits vorzunehmen.

Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft können im Zeichen des Strukturwandels aus Anpassungsprozessen an veränderte Vorgaben erforderlich werden. Dabei ändert sich der Nutzungscharakter der Bausubstanz innerhalb eines vorgegebenen, die Landwirtschaft definierenden Rahmens (vgl. Ziff. 4.3.5). Dieses Spektrum wurde durch die Rechtssprechung in der Vergangenheit erweitert und angepasst, so dass auch sog. „mitgezogene Betriebsteile“, die für sich genommen keine landwirtschaftliche Nutzung darstellen, als eben solche unter bestimmten Voraussetzungen betrachtet werden. Bevor die baurechtliche Zulässigkeit (einer Nutzungsänderung) abschließend beurteilt werden kann, ist daher zunächst zu prüfen, ob eine landwirtschaftliche Urnutzung bzw. eine anerkannte mitgezogene Nutzung vorliegt.

Nach Abklärung dieser grundsätzlichen Einstufung stellt sich vor allem die Frage des Charakters des Gebietes, in dem das Vorhaben angesiedelt ist. Es ist festzustellen, ob der umgebende Bereich (noch) durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe geprägt wird, d. h. ob ein ländliches Mischgebiet, ein sog. Dorfgebiet vorliegt.
Dabei wird durch den Wandel der städtebaulichen Strukturen im Zuge des Rückzuges der Landwirtschaft aus den Innerortsbereichen diese Prüfung, zumindest in Gemeinden in Verdichtungsraumnähe, zunehmend zuungunsten des Dorfgebiets ausfallen. Oft ist der Strukturwandel bereits abgeschlossen und landwirtschaftliche Betriebe, die dem Gebiet ein dörfliches Gepräge im Sinne der Baunutzungsverordnung geben könnten, fehlen völlig. Für das Thema Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz zu weiterhin landwirtschaftlichen

Zwecken ist jedoch offensichtlich, dass die baurechtliche Zulässigkeit solcher Umnutzungen nur dann unproblematisch ist, wenn die Gebiete, in denen die Vorhaben liegen, noch als Dorfgebiete einzustufen sind. Diese Voraussetzung kann dazu führen, dass bestimmte Nutzungen in räumlicher Nähe zu den Hofstellen baurechtlich zulässig sind, in größerer Entfernung zum Hof (d.h. außerhalb der Dorfgebiete) jedoch auf baurechtliche Hürden stoßen.
Auch Wiedereinrichtungen aufgegebener Altlandwirtschaften können bei eingetretenem Verlust der Dorfgebietseigenschaften an baurechtlichen Vorgaben scheitern. Dieser Fall - die Wiederaufnahme landwirtschaftlicher Nutzungen in aufgelassenen Innenbereichshöfen - ist jedoch überwiegend theoretischer Natur, da der Trend des allgemeinen Rückganges der Anzahl agrarischer Betriebe bei gleichzeitiger Verlagerung der Landwirtschaften in den Außenbereich ungebrochen ist und deshalb landwirtschaftliche Wiedereinrichtungen in den Ortslagen kaum zu erwarten sind.
*Bauordnungs*rechtlich sind im Innenbereich Umnutzungsvorgänge, die den landwirtschaftlichen Rahmen nicht verlassen, immer dann als problematisch einzustufen, wenn für die neuen Nutzungen andere oder weitergehende Anforderungen gelten als für die aufgegebenen. Dabei sind diese Anforderungen nicht immer sofort erkennbar, was bisweilen zu Konflikten zwischen den Umnutzern und den Nachbarn bzw. den Behörden führt. Dieses Thema ist jedoch nicht innenbereichsspezifisch, sondern in allen Flächen/Nutzungskombinationen von Bedeutung.

Es ist festzuhalten, dass Gebäudeumnutzungen innerhalb des landwirtschaftlichen Rahmens im unbeplanten Innenbereich in der Praxis eine nur unwesentliche baurechtliche Relevanz aufweisen. Dies folgt daraus, dass solche Umnutzungen nur bei noch vorhandenen Höfen auftreten und somit baurechtlich durch die Lage in einem - auch durch den berührten Betrieb selbst begründeten oder mitgeprägten - Dorfgebiet ermöglicht werden. Als Beispiele können Umnutzungen von Stallgebäuden in Maschinengebäude oder in Hofläden genannt werden. Diese Art von Vorgängen tritt insbesondere bei Verlagerungen der immissionsträchtigen Tierhaltungen in den Außenbereich unter (vorläufiger) Beibehaltung der Hofstelle, also des Wohngebäudes der Landwirtschaftsfamilie, im Ort auf.

7.2.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

Den größten Teil der Umnutzungen landwirtschaftlicher (Alt-) Bausubstanz stellen die aus den bereits hinlänglich beschriebenen Entwicklungen mit Leerstandsauswirkungen resultierenden Neunutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken in unbeplanten Innenbereichen dar.
Dabei erfolgt der Übergang von der Landwirtschaft zu anderen Nutzungen zumeist nicht sofort nach Aufgabe der Höfe und oft auch nicht in *einem* Schritt. Die überwiegende Anzahl der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude in den historischen Ortskernen haben einen langen Prozess der Veränderung durchlaufen, der zunehmend als abgeschlossen betrachtet werden kann, was den Rückzug der Landwirtschaften betrifft. Im Vordergrund stehen heute Fragen der Weiternutzungen der teilweise bereits seit mehreren Jahrzehnten ihr Dasein zwischen Neunutzungsansätzen und allmählichem Verfall fristenden, vormals landwirtschaftlichen Gebäude.
Baurechtlich betrachtet werden planungsrechtliche Fragen bezüglich des Einfügens - insbesondere nach der „Art der baulichen Nutzung“ - und ordnungsrechtliche Fragen mit Klärungsbedarf zu sicherheits- und ausstattungsrelevanten Fragen aufgeworfen. Gemeinsam ist beiden Baurechtsbereichen eine starke Betonung auf die Berücksichtigung nachbarschützender Kriterien wie z. B. das Gebot der Rücksichtnahme und die Abstandsflächenvorschriften (vgl. Ziff. 5.2.4 und 6.2).

Mit den Abstandsflächenvorschriften verbunden sind die Regelungen zu den Brandschutzklassifikationen der Außenwände, da bei der Prüfung von Zulassungen verringerter Grenzabstände auch die Brandschutzbestimmungen mit einfließen. Hier ist zu hinterfragen, ob die aktu-

ellen Anforderungen an die Ausführung grenznaher Wände (weniger als 2,50m bzw. 3,00m Grenzabstand) immer auf alte Gebäude übertragen werden sollten oder ob nicht unter dem Gesichtspunkt des (aktiven oder überwirkenden) Bestandsschutzes auch zusätzliche, bei Umnutzungen sich als erforderlich herausstellende Fensteröffnungen ermöglicht werden sollten. Begründungen für eine solche Aufweichung der Vorschriften des vorbeugenden Brandschutzes lassen sich neben den ohnehin vorhandenen Vorbelastungen durch die bereits bestehenden Öffnungen auch in verbesserten Brandfrüherkennungstechniken wie Rauchmeldern und in den gegenüber früheren Zeiten effektiveren Feuerbekämpfungs- und Rettungsmaßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Feuerwehr) finden.

Als bereits vorhandenes, jedoch kaum genutztes Instrument zur Unterstützung des „Dorfumbaues“ können hier Satzungen zu „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 74 LBO (§ 86MBO) herangezogen werden, deren Regelungsbereich evtl. auch auf Brandschutzthemen zu erweitern ist (vgl. Ziff. 6.5 u. 9.2.3).

Häufig sind Konflikte zwischen Emissionen erzeugenden Neubürgern als Umnutzer und den mittlerweile landwirtschaftsfernen Ortsansässigen zu verzeichnen, da komplette ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, zumeist bestehend aus einem Wohnhaus, einem Stallgebäude und einer Scheune (oder einer Stallscheune) oft von „städtisch-alternativ“ geprägten Käufern in der Absicht erworben werden, besondere Wohn- und Lebensformen zu verwirklichen. Dies wird mit Hilfe der alten Gebäude und Hofflächen als (vermeintlich) leicht realisierbar erachtet. Nicht selten wird erst *nach* Ausübung der neuen Nutzungen erkannt, dass diese baugenehmigungspflichtig sind, rechtliche Legalisierungen jedoch nicht oder nur mit einschränkenden Bedingungen hergestellt werden können.
Eine Fülle von Rechtstreitigkeiten zwischen Umnutzern und Nachbarn belegen das große Konfliktpotenzial, das es hier baurechtlich zu bewältigen gilt.[1]
Der Tendenz zur Entwicklung reiner Wohndörfer und damit zur Aufgabe der dörflichen Besonderheiten und dem Entstehen der geschilderten Konflikte könnte durch die Schaffung eines baurechtlichen Ersatzinstrumentes für das aufgelöste Dorfgebiet - mit Zulässigkeiten verschiedener Nutzungen im Sinne einer Nutzungsdurchmischung - rechtlich begegnet werden (vgl. Ziff. 9.2.2.1 – „Ländliches Kerngebiet“).

7.3 Beplanter Innenbereich

7.3.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft

Einen Sonderfall stellen die Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft in beplanten Bereichen dar.

Landwirtschaftliche Umnutzungen sind nach der Art der Nutzung in mit Bebauungsplänen belegten Bereichen nur bei festgelegten Dorfgebieten unstrittig zulässig. Da entsprechende Bebauungspläne zumeist auf bereits bebauten Arealen aufgestellt werden, sollten die vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe durch entsprechende Dorfgebietsfestsetzungen geschützt werden - auch Umnutzungen und Erweiterungen innerhalb der Landwirtschaften im Rahmen der Vorgaben der Bebauungspläne sind dann möglich.

[1] Genau genommen handelt es sich bei baurechtlichen Rechtstreitigkeiten immer um Widerspruchs- oder Gerichtsverfahren zwischen den Eigentümern/Antragstellern oder den Angrenzern einerseits und dem Land/Bund - vertreten durch die Widerspruchsbehörden bzw. die Verwaltungsgerichtsbarkeit – andererseits. Die zwischen den Nachbarn schwelenden Konflikte bei unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen werden somit auf einer öffentlich-rechtlichen Ebene ausgetragen.
Davon abzugrenzen sind Streitigkeiten zwischen Grundstücksnachbarn, die auf privatrechtlichen Regelungen – Stichwort „Nachbarrecht“ - beruhen und vor den ordentlichen Gerichten verhandelt werden (vgl. Ziff. 4.2).

Als problematisch für geplante Veränderungen unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen können sich Wohngebietsfestsetzungen oder andere Kriterien von Nichtdorfgebieten in Bebauungsplänen erweisen. In diesen Fällen wird der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe tangiert, weshalb solche Bebauungspläne durch Normenkontrollklagen anfechtbar sind.

In Zeiten des landesweiten Rückzugs der Landwirtschaft aus den Ortslagen sind die beschriebenen Konflikte indes nur von untergeordneter Bedeutung. Beobachtungen im Untersuchungsgebiet haben gezeigt, dass die Gemeinden die Problemlage erkannt haben und zumeist erst nach Aufgabe der letzten landwirtschaftlichen Betriebe ihre Bebauungspläne an die geänderten Verhältnisse anpassen. Solche Anpassungen lassen jedoch ein Wiedereinrichten landwirtschaftlicher Nutzungen in den umgewandelten Gebieten nicht mehr zu (vgl. Ziff. 7.2.1).

7.3.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

Im Verhältnis zu der vorgenannten Konstellation - Landwirtschaft im beplanten Innenbereich – ist den Konversionen zu nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb der baurechtlichen Flächenkategorie „beplanter Innenbereich“ eine größere Bedeutung beizumessen.
Durch Überplanungen bereits bebauter Ortsteile streben die Gemeinden Möglichkeiten der Steuerung von Bau- und Umnutzungsvorgängen an, die sie in nichtüberplanten Gebieten als so nicht realisierbar erachten. Dabei wird jedoch mitunter verkannt, dass bei Planaufstellungen für bereits bebaute Gebiete besonders hohe Anforderungen an die den Plänen zugrunde liegenden Vorermittlungen zu stellen sind. Alle Bestandsgebäude sind zu dokumentieren und für jedes Grundstück sind Aussagen zu den möglichen Nutzungsarten und (Aus-) Nutzungsziffern zu treffen. Bezüglich der Festlegungen zu den zulässigen Bauweisen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Sonderregelungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und den sonstigen baulichen Anlagen aufzunehmen.
In der praktischen Umsetzung solcher Bebauungspläne hat sich - resultierend aus dieser Komplexität und der Individualität der jeweiligen Grundstücksbebauungen - gezeigt, dass baurechtlich konfliktfreie Umbau- und Umnutzungsvorstellungen, d. h. ohne Abweichungswünsche von den Festsetzungen der Bebauungspläne, kaum zu erreichen sind. Sind die Beteiligten (Bauherr, Gemeinde, Baurechtsbehörde) bei Umnutzungsvorgängen innerhalb der Altorte schon grundsätzlich durch die baurechtlichen Vorschriften gehemmt, treten im Falle von Überplanungen mit Bebauungsplänen weitere zu berücksichtigende Regelungen hinzu. Es stellt sich daher die Frage, ob Überplanungen vorhandener, organisch gewachsener und damit „unregelmäßiger“ Dorfstrukturen förderlich im Sinne von Erhaltung und Weiternutzung alter, oftmals landwirtschaftlicher Bausubstanz sind oder ob hiermit nicht weitere baurechtliche Hürden aufgebaut werden. Allenfalls Festsetzungen in „Örtlichen Bauvorschriften“ zu Fragen der Gestaltung der Gebäude und zu besonderen Abstandsflächenregelungen erscheinen unter diesem Aspekt angebracht, da die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hierzu wenig Durchsetzungskraft besitzen.[1] Ansonsten ist den Gemeinden durch ihre Beteiligung an den baurechtlichen Verfahren im Allgemeinen ein ausreichendes Instrumentarium in die Hand gegeben, ihre Vorstellungen der Dorfentwicklung auch ohne Bebauungspläne im jeweiligen Einzelfall zu artikulieren.

[1] Wie bereits unter Ziff 6.5 erläutert, sind die „Örtlichen Bauvorschriften“ in Baden-Württemberg nicht als Bestandteile von Bebauungsplänen zu betrachten, sondern können lediglich verfahrensrechtlich mit diesen verbunden werden.

7.4 Außenbereich

7.4.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft

Durch den andauernden Anpassungszwang moderner landwirtschaftlicher Betriebe an sich verändernde Marktbedingungen und Förderrichtlinien treten Bestrebungen der Landwirte, vorhandene Gebäude von Aussiedlerhöfen umzunutzen, zunehmend auf. Diese Umnutzungen stellen aufgrund der Privilegierung gem. § 35 I Nr. 1 BauGB zumeist keine besonderen Anforderungen bezüglich ihrer baurechtlichen Zulässigkeit und sind unter Gesichtspunkten der Außenbereichsschonung und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild schon allein aus den bereits vorhandenen Vorbelastungen als zumeist unproblematisch einzustufen. Selbst bei größeren baulichen Veränderungen und Erweiterungen sind zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich unter Auflagen bestimmter Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen als grundsätzlich baugenehmigungsfähig zu bezeichnen.
Als oft realisierte Maßnahmen können Umnutzungen von Fahrsilos zu landwirtschaftlichen Maschinenhallen oder von Maschinenhallen zu Pferdebewegungshallen als sog. „mitgezogene Betriebsteile“ genannt werden (vgl. Detailvorstellungen 12 u. 13 im Anhang).
Rechtlich komplizierter als die Ermöglichung unzweifelhaft der Landwirtschaft zuzuordnender Umnutzungen ist jedoch bisweilen gerade diese Zuordnung sowie die Feststellung einer „der Landwirtschaft dienenden Funktion“. In Zeiten neuer an die landwirtschaftlichen Betriebe herangetragenen Anforderungen mit einhergehenden Anpassungszwängen werden im Rahmen verschiedenster Diversifikationsbestrebungen Nutzungen für erforderlich gehalten, deren Einstufung als Landwirtschaft im baurechtlichen Sinn mitunter kontrovers diskutiert wird.
Als rechtlich noch nicht abschließend geklärt kann hierzu die Frage der Landwirtschaftseigenschaft von reinen Pferdepensionen ohne sonstige landwirtschaftliche Nutzungen angeführt werden. Während in Teilen der Rechtskommentierung die Ansicht vertreten wird, durch die Aufnahme des Begriffes „Tierhaltung“ in den „Landwirtschaftsparagrafen“ 201 des Baugesetzbuches hätte der Gesetzgeber ausdrücken wollen, dass auch reine Pferdepensionen in Verbindung mit ausreichender eigener Futtergrundlage [1] unter den Landwirtschaftsbegriff fallen (vgl. DÜRR in BRÜGELMANN fortl., § 35 BauGB, Rn. 26 und VOGEL in BRÜGELMANN fortl., § 201 BauGB, Rn. 6, 7, 12), sind andere Autoren der Auffassung, dass Pferdepensionen nur als „bodenrechtliche Nebensache“ im Rahmen einer ansonsten „klassischen“ Landwirtschaft als „mitgezogener Betriebsteil“ an der Privilegierung teilhaben (vgl. SCHLOTTERBECK in NEUFFER fortl., § 35 BauGB, Rn. 43).[2]

Betrachtet man Umnutzungsvorgänge innerhalb der Landwirtschaft im Außenbereich unter *bauordnungs*rechtsrechtlichen Aspekten, kommt man zu der Feststellung, dass hier kaum Konflikte auftreten, da zum einen die Regelungsdichte des Bauordnungsrechts für landwirtschaftliche Vorhaben geringer als bei sonstigen Vorhaben ist und zum anderen die verblei-

[1] Als ausreichende eigene Futtergrundlage wird eine bewirtschaftete Nutzfläche von 0,25ha bis 0,50ha pro Pferd betrachtet (vgl. Ziff. 4.3.5 und „Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich“, 2006, S.6 unter Bezug auf einen Beschluss des Bay. VGH s. u.).
[2] Im Beschluss des Bay. VGH v. 4.1.2005 – 1 CS 04.1598 - wird bei der Einstufung einer Pferdepension als *landwirtschaftliche* Pensionstierhaltung nur die Frage der eigenen Futtergrundlage, unabhängig von einer sonstigen landwirtschaftlichen Urnutzung, bewertet. In einem Orientierungssatz wird hier festgehalten, dass ein Betrieb als Landwirtschaft i. S. von § 201 BauGB einzustufen ist, „wenn *mehr als die Hälfte des benötigten Futters auf den zum Betrieb gehörenden Flächen gewonnen werden kann.“* Dabei können Teile der Fläche auch als (langfristiges) Pachtland dem Betrieb zugeordnet sein und müssen nicht im Eigentum des Betreibers stehen.
In der Bundestagsdrucksache 15/2250 v. 17. 12. 2003 (S. 6) zum Gesetzentwurf zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) wird ebenso nur auf die Notwendigkeit von Flächen „zur überwiegenden Futtererzeugung“ verwiesen; ein Hinweis auf das Erfordernis einer sonstigen landwirtschaftlichen Tätigkeit findet sich nicht.

benden Vorschriften in den zumeist weitläufigen Außenbereichsgrundstücken mit großen Gebäudegrenzabständen kaum hemmende Wirkungen entfalten.

7.4.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

Gegenüber Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft stellt sich die Situation bei den zahlreichen Umnutzungsbestrebungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken im Außenbereich grundlegend komplizierter dar.
Aus den bereits beschriebenen Veränderungen der landwirtschaftlichen Strukturen mit einhergehender Abnahme der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe resultiert ein großes Angebot an aufgegebener, leerstehender oder gering genutzter Bausubstanz im Außenbereich, dessen Potenzialausschöpfung durch Weiternutzungen oftmals großen baurechtlichen Restriktionen unterworfen ist. Das Hauptaugenmerk muss demnach der baurechtlichen Behandlung von Vorgängen bei landwirtschaftsfremden Umnutzungen gewidmet werden.
Es ist zu untersuchen, ob die unter Ziff. 5.2.1.5 aufgezeigten Sonderregelungen im Baugesetzbuch für Umnutzungsvorgänge im Außenbereich eine ausreichende Rechtsgrundlage zur baurechtlichen Ermöglichung solcher Vorhaben darstellen oder ob die Einführung weiterer „Teilprivilegierungen“ bzw. „Entprivilegierungsmöglichkeiten“ zu erwägen ist.

Als große Einschränkung für die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken hat sich die Beschränkung auf eine *einmalige* Umnutzungsprivilegierung gem. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB erwiesen. Durch die Formulierung *„die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1…“* werden die Erleichterungen für Umnutzungen vom Sachverhalt einer direkten landwirtschaftlichen Vornutzung abhängig gemacht. Es hat sich hierbei gezeigt, dass gerade Umnutzungen komplett aufgegebener Außenbereichshöfe mit größeren Unwägbarkeiten behaftet sind. Mitunter werden bereits kurze Zeit nach Aufnahme der neuen Nutzungen diese aus persönlichen Gründen der Neunutzer („das Leben so weit draußen haben wir uns anders vorgestellt“) oder aus Wirtschaftlichkeitsgründen (fehlende Finanzmittel, kein trägfähiges betriebswirtschaftliches Konzept) wieder aufgegeben. Bei der Verwertung solcher Anwesen durch Neunutzungen ist das Umnutzungsprivileg gem. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB bereits aufgebraucht und entfaltet daher keine Wirkung mehr. Als Folge daraus ist das Vorhaben ausschließlich nach den strengeren Maßstäben von § 35 II BauGB zu beurteilen, wonach sonstige Vorhaben (d.h. *nicht* unter die Privilegierung nach Abs. I fallend) im Einzelfall zugelassen werden können, *„wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt…“* (§ 35 II BauGB). Was als Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu betrachten ist, wird im dritten Absatz in einem nicht abschließenden Acht-Punktekatalog konkretisiert:

1. Widerspruch gegen Flächennutzungsplan
2. Widerspruch gegen Landschaftsplan oder andere Planungen
3. Hervorrufung oder eigene Beeinträchtigung durch schädliche Umwelteinwirkungen
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsanlagen (Verkehr, Ver-/Entsorgung), Sicherheit, Gesundheit oder für sonstige Aufgaben
5. Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes sowie Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes
6. Beeinträchtigung von Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen, Gefährdung der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes
7. Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung
8. Störung der Funktionsfähigkeit von Funk- oder Radaranlagen

Durch den Verbrauch der Teilprivilegierung gem. § 35 IV 1 Nr.1 BauGB erhalten folglich bei Umnutzungsvorhaben, die aus nichtlandwirtschaftlichen Nachnutzungen heraus vorgenommen werden sollen, nun auch folgende (bei Teilprivilegierungen nicht relevante), öffentliche Belange eine Bedeutung:

1. Darstellungen des Flächennutzungsplans
2. Darstellungen eines Landschaftsplans
3. Natürliche Eigenart der Landschaft
4. Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Diese bei nicht teilprivilegierten Umnutzungsvorgängen zusätzlich zu berücksichtigenden öffentlichen Belange führen in der praktischen Umsetzung der Vorschriften für gewöhnlich zu negativen Beurteilungen der Vorhaben und in der Folge zu Ablehnungen der baurechtlichen Anträge auf Umnutzung.

Diese Konsequenz begründet sich vor allem aus zwei Tatsachen:

1. Da in den Flächennutzungsplänen im Außenbereich gelegene Flächen, die nicht anderweitig konkretisierte Bodennutzungen aufweisen und die keinen Wald darstellen, zumeist als „Restfläche“ der Landwirtschaft zugeordnet werden, widersprechen nicht der Landwirtschaft dienende Vorhaben regelmäßig den Darstellungen des Flächennutzungsplans, was in Folge zu deren baurechtlichen Unzulässigkeit führt. Verdeutlicht und verstärkt wird diese Tatsache bei Flächenutzungsplänen, die für die maßgeblichen Flächen explizit Nutzungen für Aussiedlerhöfe festsetzen.
2. Auch die Entstehung oder Verfestigung einer – unerwünschten - Splittersiedlung kann durch Umnutzungsvorhaben ehemals landwirtschaftlicher Gebäude befürchtet bzw. hervorgerufen werden.

Da die anderen im vorgenannten Katalog gem. § 35 III BauGB aufgeführten öffentlichen Belange bei Umnutzungen wegen der bereits vorhandenen Gebäudesubstanz oft nicht beeinträchtigt werden[1] und daher von nachrangiger Bedeutung sind, werden baurechtliche Zulässigkeiten insbesondere durch die beiden Kriterien „Darstellungen des Flächennutzungsplans“ und „Splittersiedlungsproblematik“ erschwert, wenn nicht verhindert (ggf. auch durch Darstellungen eines Landschaftsplans).
Die Einführung mehrmaliger Teilprivilegierungen ist, wie auch an den Fallbeispielen dokumentiert werden wird, dringend geboten, damit gescheiterte Umnutzungsvorgänge nicht dazu führen, dass leer stehende, ursprünglich landwirtschaftliche Gebäude keinen neuen Nutzungen mehr zugeführt werden können und somit dem allmählichen Verfall anheim gegeben werden. Der Nutzen für die Allgemeinheit ist bei Erhaltung der Gebäudesubstanz durch (kontrollierte) Neunutzungen zumeist höher als dies bei unschönen, das Landschaftsbild verunstaltenden aufgegebenen Aussiedlerhöfen der Fall ist. Insbesondere die öffentlichen Belange „Erholungswert der Landschaft“ und „Landschaftsbild“ können bei aufgelassenen, allmählich verfallenden baulichen Anlagen deutlich beeinträchtigt werden.
Ein Ausweg aus dieser „Verunstaltungsfalle“ wäre nur durch eine gesetzlich auferlegte Rückbauverpflichtung bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Gebäude analog den Festlegungen in § 35 V BauGB zu erreichen, wonach die sonstigen im Außenbereich privilegiert zugelassenen Vorhaben (ausgenommen Vorhaben für Forstwirtschaft und Kernenergie) nach dauerhafter Nutzungsaufgabe zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen sind.

[1] Die Auswirkungen vieler Umnutzungen im Außenbereich auf Umwelt, Erschließung, Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz, natürliche Eigenart der Landschaft, Erholungswert der Landschaft oder auf das Landschaftsbild sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die bereits errichteten Gebäude als bestehend bzw. mitunter geringer gegenüber den landwirtschaftlichen Vornutzungen einzustufen. Dies kann zu herab gestuften Beeinträchtigungen öffentlicher Belange führen.

Eine derartige grundsätzliche Verpflichtung der landwirtschaftlichen Betriebe bereits bei der Gründungsphase oder im Zuge späterer Erweiterungen würde indes eine große Belastung bei (oft unverschuldeten) Betriebsaufgaben darstellen und wäre deshalb sowohl politisch kaum durchsetzbar als auch unter dem Gesichtspunkt der Unterstützung der landwirtschaftlichen Belange nicht angezeigt. Eine besondere Rückbauverpflichtung dagegen für landwirtschaftlich genutzte Einzelgebäude in Alleinlage, d. h. ohne räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle könnte durchaus – unter Berücksichtigung besonderer Härten – eingeführt werden (vgl. Ziff. 9.2.2.1).

Eine weitere, jedoch nur auf den ersten Blick bei Umnutzungsvorhaben landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich einschlägige Erleichterungsregelung findet sich in § 35 IV 1 Nr. 4 BauGB. Hier werden die genannten Tatbestandsmerkmale der Teilprivilegierung von Nutzungsänderungen bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude – d. h. keine Berücksichtigung der öffentlichen Belange

1. Darstellungen des Flächennutzungsplans
2. Darstellungen eines Landschaftsplans
3. Natürliche Eigenart der Landschaft
4. Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

auf Nutzungsänderungen von *„erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden“* übernommen, *„wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dient.“*
Man kann durchaus die Meinung vertreten, dass auch die „gewöhnlichen“ Aussiedlerhöfe aus den 1950er und 1960er Jahren mitunter erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude (-ensembles) darstellen und deren Erhaltung somit im öffentlichen Interesse steht. Diese Argumentation wird unterstützt durch die Bestrebungen vieler Regionen - wie auch der, in der das hier vorgestellte Untersuchungsgebiet liegt, touristische Einnahmequellen zu erschließen.[1] Eine völlig von Bauwerken frei geräumte Landschaft entspricht für gewöhnlich nicht den Vorstellungen „aktiver“ Touristen, die bei der Bewegung in der freien Landschaft auch Abwechslung durch optische Akzente - und gerade das stellen Aussiedlerhöfe in ansonsten eher gleichförmigen, nicht mit Naturattraktionen ausgestatteten Regionen dar - erwarten. Auch die Bedeutung der Funktion solcher Höfe als Anlaufstellen verschiedenster Art (Bauernhauscafé, Übernachtungsangebote, Reitmöglichkeiten usf.) sollte in diesem Kontext betont werden.

Die herrschende Meinung darüber, welche Gebäude als Kulturlandschaft prägend zu betrachten seien und es deshalb gelte, deren Gestaltwert zu erhalten, ordnet jedoch die „einfachen“ Aussiedlerhöfe (noch) nicht dieser Kategorie zu. Als Beispiele aus Rechtsprechung und Kommentierung für entsprechende Einstufungen sind herausragende Gebäude wie Mühlen, Schlösser und Burgen oder denkmalgeschützte historische Bauernhäuser anzuführen. Solche „besonderen“ Gebäude indes stellen in vielen Regionen eine Ausnahme dar und sind von einem Verfall nach Nutzungsaufgabe in geringerem Maße bedroht, da sich regelmäßig ausreichende Nutzungsinteressen finden lassen.
Speziell für den Bereich der historischen Bauernhäuser ist festzuhalten, dass diese in Deutschland vornehmlich in traditionellen Streusiedlungsgebieten (vgl. Ziff. 2.3) im Außenbereich vorzufinden sind und sich denkmalgeschützte landwirtschaftliche Gebäude ansonsten zumeist im Innenbereich, so auch im Untersuchungsgebiet, befinden. Es ist die Frage zu stellen, ob die Anforderungen an die Teilprivilegierung nach § 35 IV 1 Nr. 4 BauGB durch Ergänzung des

[1] Im östlichen Rhein-Neckar-Kreis haben sich mehrere Gemeinden in der sog. „Brunnenregion“ zur Unterstützung des Tourismus engagiert. Durch vielfältige Aktivitäten sowie der Herausgabe von Rad- und Wanderkarten und Unterkunftsverzeichnissen sollen dem Interessierten die Vorzüge der regionalen Landschaft nahe gebracht werden (vgl. www.brunnenregion.de).

Gesetzestextes geändert und auch weniger Kulturlandschaft prägende, jedoch ebenso erhaltenswerte landwirtschaftliche Bausubstanz im Außenbereich in den Genuss dieses Umnutzungsprivileges kommen sollte. Auch ein gestalterisch unauffälliges oder gar zurückhaltendes Gebäude (-ensemble) zieht beim Blick über die Landschaft (z. B. über die Hügelketten des Kraichgaues) die Aufmerksamkeit auf sich und stellt zumeist eine Bereicherung des Kulturlandschaftsbildes dar[1].

Bei der Beurteilung *bauordnungs*rechtlicher Anforderungen an Umnutzungen von Außenbereichsgebäuden zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken gilt grundsätzlich das Gleiche wie das in den Ausführungen zu Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft Beschriebene:
Es treten kaum Konflikte auf, da die Vorschriften der Landesbauordnungen in den zumeist weitläufigen Außenbereichsgrundstücken mit großen Gebäudegrenzabständen keine Umsetzungsprobleme bereiten.
Als Abweichung von dieser Aussage ist auf eine Sonderregelung in der baden-württembergischen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung zu verweisen, wonach bei Teilumnutzungen landwirtschaftlicher Höfe mitunter besondere Brandschutzanforderungen an die Trennwände zwischen landwirtschaftlich genutzten Räumen und Wohnungen gestellt werden.[2]
In vereinzelten Umnutzungsfällen können auch Fragen der Löschwasserversorgung im Brandfalle aufgeworfen werden, die jedoch durch Einrichten von Wasserteichen, so diese nicht bereits aus den landwirtschaftlichen Vornutzungen vorhanden sind, gelöst werden können.

Zusammenfassend ist anzumerken, dass den Bemühungen zur Erhaltung von Aussiedlerhöfen und vor allem der Verhinderung deren allmählichen Verfalls nach Nutzungsaufgabe mit folgendem Leerstand seitens der politischen Entscheidungsträger hohe Priorität im Sinne einer Freihaltung der Freiräume zwischen den Siedlungen von Bauruinen einerseits und zur Erhaltung erwünschter Akzentuierungen in der Landschaft andererseits eingeräumt werden sollte.

7.5 Zwischenreflexion der Hypothesen und Fragestellungen

Die vorgenommene flächen/nutzungsbezogene Betrachtung der baurechtlichen Regelungen ergänzt die bereits beschriebenen Zustände durch eine umsetzungsbezogene Sichtweise, die als Verbindung des Bauplanungsrechts mit dem Bauordnungsrecht ausgelegt ist und dem besseren Verständnis der Struktur der folgenden Fallbeispielvorstellungen dienen soll. Die Aussagen zu den Hypothesen und Fragestellungen unter Ziff. 5.8 und 6.10 wurden durch die in diesem Teil der Arbeit ausgeführten Verhältnisse als Zusammenführung beider Baurechtsbereiche bestätigt und vertieft und bedürfen keinen weiteren Erläuterungen.

[1] Als Ausnahmen zu dieser Aussage sind solche Aussiedlerhöfe zu nennen, deren Betreiber wenig Wert auf die Gestaltung der Freiflächen legen und diese zu Lagerflächen verschiedensten Materials mit oftmals negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nutzen. Mitunter können jedoch gerade solche Landschaftsbildbeeinträchtigungen im Zuge von Umnutzungsvorgängen abgemildert werden.
[2] Gem. § 7 I LBOAVO ist als Sonderegelung eine Verschärfung brandschutzrechtlicher Anforderungen an Trennwände zwischen landwirtschaftlichen Betriebsräumen mit mehr als 2000m³ umbauten Raumes und Wohnungen aufgenommen, wonach solche Trennwände in Abweichung von der sonstigen Systematik der Brandschutzanforderungsprofile immer als Brandwände herzustellen sind.

8 Baurechtliche Verfahren in der Praxis

8.1 Vorbemerkungen

Die Aussagen zu den Einflüssen der bei Umnutzungsvorgängen zu berücksichtigenden (bau-) rechtlichen Vorschriften in den verschiedenen Flächen/Nutzungskategorien haben erkennen lassen, welche Hemmnisse hieraus für die Verwirklichung der Alternativnutzungen entstehen können. Schilderungen solcher Konflikte, aber auch Belege für unkomplizierte baurechtliche Verfahren werden in der Vorstellung der Fallbeispiele vorgenommen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Arbeit werden die ausführlichen Beschreibungen konkreter baurechtlicher Vorgänge in einen separaten Anhang ausgegliedert, die zugehörigen Daten und Materialien müssen jedoch aus Gründen der Dokumentation und der Beweisführung zwingend präsentiert werden. In Verbindung mit diesen Beschreibungen soll versucht werden, die angeführten Problembereiche praxisnah zu veranschaulichen und die bereits angedachten Lösungsvorstellungen zu konkretisieren.

Als Vorbereitung zur Betrachtung konkreter baurechtlicher Vorgänge erfolgen zunächst eine räumliche Verortung des Untersuchungsgebietes und Aussagen zu regionalen und kommunalen Planungen. Aus diesen Angaben können grundsätzliche Einschätzungen zur Übertragbarkeit der Erkenntnisse auf andere Regionen abgeleitet werden.
Ergänzend zu diesen Inhalten wird in den Anhang der ausführlichen Fallbeispielschilderungen ein Exkurs über die Siedlungs- und Gebäudestrukturen aufgenommen.

An diese Einleitung schließen sich Aussagen zu den an den Verfahren beteiligten an. Als Zusammenfassung der ausführlichen Fallbeispielvorstellungen des Anhanges wird ein tabellarischer Überblick mit ersten stichwortartigen Angaben zum Veränderungsbedarf im gesetzlichen Regelwerk oder in der Baurechtsanwendung gegeben. Die Fallbeispielbeschreibungen im Anhang werden entweder ausführlich nach einem einheitlichen Muster als Detailvorstellungen oder zusammenfassend als Kurzvorstellungen ergebnisorientiert vorgenommen. Bei der Auswahl wurde insbesondere Wert auf eine jeweils typische baurechtliche Hauptfragestellung gelegt.
Durch diese besondere Form der Fallbeispielanalyse – zum einen eine ausführliche Schilderung der Vorgänge in einem ausgegliederten Anhang, zum anderen eine übersichtliche tabellarische Zusammenfassung - soll sowohl eine detaillierte Darstellung der baurechtlichen Vorgänge als auch eine große Fallzahl erreicht werden, ohne die Lesbarkeit der Arbeit allzu sehr zu erschweren.
Eine ausführliche Schilderung *aller* zur Verfügung stehenden Fallbeispiele wird jedoch auch im Anhang nicht vorgenommen, da dies zum einen zu einer Überschreitung des vorgegebenen Rahmens dieser Untersuchung führen würde und zum anderen nur einen geringen weiteren Erkenntnisgewinn erwarten ließe (vgl. Ziff. 3.3.2).

Zur Veranschaulichung der Bedeutung einer Weiternutzung der alten Bausubstanz für deren weiteren Bestand werden im Anhang zunächst sechs Beispiele baurechtlicher Vorgänge vorgestellt, die bei im Bauunterhalt vernachlässigten, oft leerstehenden Gebäuden angesiedelt sind. Das Spektrum der hierbei erlassenen Instandhaltungsverfügungen reicht von „einfachen“ Auflagen zur Beseitigung von Standsicherheitsmängeln bis hin zu Vorgängen mit Totalverlusten der Bausubstanz durch Einsturz oder Abbruchsanordnung. In besonderen Fällen können durchgeführte Abbrüche im Rahmen der Ersatzvornahme durch die Baurechtsbehörde veranlasst sein.

Daran anschließend werden die baurechtlichen Vorgänge von 18 ausgewählten Umnutzungsverfahren, die in die bereits vorgestellten Lage-/Nutzungskombinationen unterteilt werden, vorgestellt.

8.2 Untersuchungsgebiet

Der Rhein-Neckar-Kreis liegt am nordwestlichen Rand Baden-Württembergs und ist mit etwa 535 000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Kreis des Bundeslandes. Er erstreckt sich vom Rheintal im Westen bis zum Odenwald und dem Kraichgau im Osten über eine Fläche von 106 172 ha (davon Siedlung/Verkehr 18,6%, Landwirtschaft 43,1%, Wald 35,7% in 2004) und grenzt im Norden an Hessen, im Westen an Rheinland-Pfalz an. Mit dem anschließenden Neckar-Odenwald-Kreis und den Stadtkreisen Mannheim und Heidelberg wurde der Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald (ehemals: Regionalverband Unterer Neckar) gebildet, der zusammen mit den anschließenden Gebieten der benachbarten Bundesländer durch staatsvertragliche Regelung im Jahr 2005 in der Metropolregion Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar) aufgegangen ist.
Der Landkreis, 1972 aus Teilen der Kreise Mannheim, Heidelberg und Sinsheim hervorgegangen, ist geprägt durch die Raumkategorien *„Verdichtungsraum“* in der Rheinebene um die Oberzentren Mannheim und Heidelberg (als eigene Stadtkreise nicht zum Kreis gehörend), der anschließenden *„Randzone um den Verdichtungsraum“* sowie dem *„ländlichen Raum im engeren Sinne“* im Osten.
Die Einwohnerdichte der Großregion Rhein-Neckar reicht von 21,21E/ha in (dem Rhein-Neckar-Kreis benachbarten) Mannheim über 10-14 E/ha in den Gemeinden innerhalb des Verdichtungsraumes bis zu 1-3 E/ha in den Orten des ländlichen Raumes. Kreisbezogen liegt die Einwohnerdichte bei durchschnittlich 5E/ha.
Die durchschnittliche Größe der 1188 im Jahr 2007 noch tätigen landwirtschaftlichen Betriebe lag im Gesamtgebiet des Rhein-Neckar-Kreises bei 32 ha. Gegenüber 1979 bedeutet dies ein Rückgang der Anzahl der Betriebe um 60,4% bei einer Durchschnittsflächenzunahme um 146%.[1]

Die vorgestellten Fallbeispiele in dieser Arbeit sind im östlichen Bereich des Rhein-Neckar-Kreises angesiedelt, in einem Gebiet, das sich im Norden vom Odenwald über den sog. „Kleinen Odenwald“ südlich des Neckartals bis zum Kraichgau im Süden erstreckt. Dieser Bereich ist identisch mit einem Bauaufsichtsbezirk der unteren Baurechtsbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis. Als Raumkategorien des Untersuchungsgebietes sind im z. Zt. (noch) gültigen Regionalplan Unterer Neckar[2] überwiegend „Ländlicher Raum“ (im „engeren Sinne“ gem. LEP 2002), zu einem kleinen Teil „Weiterer Verdichtungsraum“ („Randzone um den Verdichtungsraum“ gem. LEP 2002) festgelegt. Den im Untersuchungsgebiet gelegenen Gemeinden sind bis auf drei Kleinzentren (Meckesheim, Waibstadt, Neckarbischofsheim) sowie dem ländlichen Mittelzentrum Eberbach am Neckar keine zentralen Funktionen zugeordnet. Das Untersuchungsgebiet umfasst 11 politische Gemeinden, die im Zuge der Gemeindereform der 1970er Jahre aus insgesamt 31 ehemals selbstständigen Ortsteilen entstanden sind.

Südlich des betrachteten Gebietes schließt sich der Bereich der Großen Kreisstadt Sinsheim mit eigener Baurechtszuständigkeit, westlich ein weiterer Baubezirk der Kreisbaurechtsbehörde an. Die nördlich und östlich des Untersuchungsgebietes angrenzenden Räume liegen bereits außerhalb des Rhein-Neckar-Kreises und teilweise auch außerhalb Baden-Württembergs.

[1] Umfassende detaillierte statistische Angaben für den Rhein-Neckar-Kreis und dessen Gemeinden sind in der Struktur- und Regionaldatenbank im Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg - www.statistik.baden-wuerttemberg.de - zu erhalten. Hier können Angaben zu Flächen, Bevölkerung, Wirtschaft, Landwirtschaft u. a. abgefragt werden.
[2] Eine Fortschreibung des Regionalplans wird zwischenzeitlich von dem Verband Region Rhein-Neckar (Metropolregion) betrieben. Eine Verabschiedung ist für das Jahr 2010 anvisiert.

Die städtebaulichen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte wurden nicht nur im Verdichtungsraum um Mannheim und Heidelberg, sondern auch im ländlichen Untersuchungsgebiet durch starke Suburbanisierungstendenzen mit positiven Bevölkerungsbewegungen geprägt.

Bindet man die Lage des Betrachtungsraumes, in dem die Fallbeispiele angesiedelt sind, in das Drei- bzw. Sieben-Zonenmodell nach SIEDENTOP et al. (2003, S. 14f) ein, so befindet er sich innerhalb des dort festgelegten, den Agglomerationsraum bestimmenden 60km- Radius um die Kernstädte. Dieser Raumbezug geht in seiner Fläche und den festgelegten Entfernungen über die Grenzen der Metropolregion Rhein-Neckar hinaus und erstreckt sich von Mittelbaden im Süden bis zum Rhein-Main-Gebiet im Norden. Legt man den genannten 60km- Radius nach SIEDENTOP et al. um die süd-östlich des Rhein-Neckar-Kreises gelegene Kernstadt Heilbronn, ist das gesamte Untersuchungsgebiet dem engeren suburbanen Raum zuzuordnen. Diese Einstufung widerspricht indes sowohl dem Regionalplan Unterer - Neckar als auch dem Landesentwicklungsplan, hat jedoch in der Beziehung der Gemeinden zu den umliegenden Oberzentren durchaus ihre Berechtigung.[1]
Die Vorzüge einer solch weit gespannten Agglomerationsauslegung sehen SIEDENTOP et al. (ebenda, S. 11) in der Möglichkeit, gezielte Vergleiche *„der Entwicklungsdynamik des engeren, höher verdichteten Umlandes der Kernstädte mit dem weiteren, ländlich peripheren Umland“* zuzulassen. So seien siedlungsstrukturelle Veränderungen im Umland der Agglomerationsräume gut zu untersuchen.
Die von ihnen genannten, aus der weiten Regionsabgrenzung resultierenden Nachteile der räumlichen Überlagerungen der Untersuchungsräume und den teilweise fehlenden funktionalen Zusammenhängen können bei der Betrachtung des Untersuchungsgebietes nicht als solche erkannt werden. Das Betrachtungsgebiet zeichnet sich in seiner Randlage im Rhein-Neckar-Kreis auch durch eben solche funktionalen Zusammenhänge mit den östlich und südlich anschließenden Regionen aus.[2]

Insoweit wird das Umnutzungspotenzial nicht nur von dem (badischen) Verdichtungsraum Rhein-Neckar beeinflusst, sondern auch von den süd-östlich anschließenden (württembergischen) Gebieten mit einem relativ großen Arbeitsplatzangebot. Die Beziehungen zu dieser Region sind jedoch, bezogen auf die geringe räumliche Distanz, als ausbaufähig zu bezeichnen. Hier gilt es, auf überregionaler Ebene neue Verflechtungen auf politisch-gesellschaftlicher Grundlage aufzubauen bzw. zu verstärken. So könnte die vermeintliche Randlage des östlichen Rhein-Neckar-Kreises zu einer Mittellage zwischen den Oberzentren Heidelberg und Heilbronn umgedeutet werden - eine Entwicklung, die der Erhaltung alter ländlicher Bausubstanz durch gesteigerte Weiternutzungswahrscheinlichkeiten dienen würde.

Die Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb des Rhein-Neckar-Kreises wird in der Abbildung auf der Folgeseite verdeutlicht.

[1] SIEDENTOP et al. (2003, S. 10) nennen die Gesamtheit der von ihnen definierten Agglomerationsräume den *„gesamte*[n] *Agglomerationsraum.“* Sie halten fest, dass innerhalb dieses Gebildes *„57% des Bundesgebietes mit 76% der Bevölkerung(1999) und 77% der Beschäftigten (1999)“* liegen.
[2] Traditionell politisch begründete Beziehungen resultieren auf den vor den Gebietsreformen der 1970er Jahre herrschenden Gebietszuschnitten mit einer kleingliederig festgelegten Landkreissystematik.
Ökonomisch begründete Beziehungen bestehen vor allem im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes durch Auspendlerströme in den Verdichtungsraum Heilbronn-Neckarsulm.

Abb. 10
Karte Rhein-Neckar-Kreis mit markiertem Untersuchungsgebiet

Als Kommunalplanungen liegen im Untersuchungsgebiet Bauleitpläne als gemeindeübergreifende Flächennutzungspläne sowie gemeindebezogene Bebauungspläne vor. Diese Pläne beeinflussen das Umnutzungsgeschehen in unterschiedlichem Maße. Während die Flächennutzungspläne durch die in ihnen enthaltenen - behördenintern bindenden - Darstellungen der Außenbereichsflächen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft die Zulässigkeiten von Umnutzungsvorgängen im Außenbereich stark beeinflussen, sind die allgemeinverbindlichen Bebauungspläne nur da relevant, wo sie die historischen Ortskerne einer Überplanung unterwerfen. Dies ist bisher nur in wenigen Fällen geschehen, weshalb Bebauungspläne (noch) einen untergeordneten Einfluss auf das Umnutzungsgeschehen im Untersuchungsgebiet ausüben.
Zu erwähnen sind des Weiteren die gelegentlich vorhandenen Satzungen nach § 34 IV BauGB, also die Klarstellungs- Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen, mit denen die Abgrenzungen der Innen- von den Außenbereichen geregelt werden sowie Satzungen nach § 35 VI BauGB, den sog. Außenbereichssatzungen.

Als Instrumente des „Besonderen Städtebaurechts“ sind lediglich vereinzelte Sanierungssatzungen gem. den §§ 136 ff BauGB vorzufinden, von der Möglichkeit der anderen einschlägigen Instrumente wurde noch kein Gebrauch gemacht.

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes liegt innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“, dessen Geltungsbereich sich vom nördlichen Kraichgau über das Neckartal bis zum badischen Teil des Odenwaldes erstreckt.

Zusätzliche Vorgaben für das Umnutzungsgeschehen, insbesondere bei Vorhaben im Außenbereich, können darüber hinaus aus den beschlossenen Landschaftsschutz- und Naturschutzgebietsverordnungen sowie aus den festgelegten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten resultieren.[1]

Historisch betrachtet lässt sich die Region größtenteils der ehemaligen „Kurpfalz" zuordnen, deren rechtsrheinischer Teil 1803 dem Großherzogtum Baden zugeschlagen wurde. Jedoch waren nicht alle Gemeinden des heutigen östlichen Rhein-Neckar-Kreises Teile der Kurpfalz - so lagen z. B. die heutigen ländlichen Kleinstädte Waibstadt und Neckarbischofsheim außerhalb deren Grenzen.

Gegenüber dem Gesamtkreis mit großen Arealen im Verdichtungsraum zeigt sich der östliche Teil des Rhein-Neckar-Kreises als ländlich gearteter Raum mit teilweise (noch) stark ausgeprägter Landwirtschaft. Der Strukturwandel hat jedoch auch hier bereits zu großen Veränderungen geführt, deren Ende noch nicht abzusehen ist.
Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe sank im Betrachtungsgebiet von insgesamt 569 im Jahr 1979 auf 235 Betriebe in 2007 bei einer leichten Zunahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche von 8257 ha auf 8621 ha im gleichen Zeitraum. Die durchschnittliche Betriebsgröße der Landwirtschaftsbetriebe liegt demnach bei ca. 37 ha im Jahr 2007.
Durch den stetigen Rückgang der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in den zurückliegenden Jahrzehnten sowie der Aussiedlung vieler Höfe in den Außenbereich stellt sich die Instandhaltungs- und Weiternutzungsproblematik durch leergefallene Gebäude in den Ortszentren in einer bedeutenden Größenordnung. Ein großer Teil dieser ungenutzten Gebäude ist durch fehlende Bauunterhaltung akut im Bestand gefährdet.
In den letzten Jahren wurden des Weiteren bereits jüngere Aussiedlerhöfe aufgegeben, deren Bausubstanz auch moderneren Bautechniken entspricht. Die Umnutzungsthematik umfasst daher im Untersuchungsgebiet neben alten, teilweise nur mit großem Aufwand umzunutzenden Gebäuden in Innenbereichen zunehmend auch neuere, besser erhaltene landwirtschaftliche Anwesen in Außenbereichslagen.

Ein große Nachfrage wird im verdichtungsraumnahen ländlichen Bereich des Rhein-Neckar-Kreises durch Interessenten gebildet, die besonderen Wert auf die Möglichkeit der hobbymäßigen Tierhaltung legen; hier sind vor allem die Pferdehaltung und die private Hundezucht zu nennen.[2]

Neben den Umnutzungen durch Nichtlandwirte gibt es im Untersuchungsgebiet auch vereinzelte Ansätze einer „multifunktionalen Landwirtschaft", aus denen Neuwidmungen landwirtschaftlicher Bausubstanz innerhalb der Betriebsfläche resultieren.
Als Beispiele können Energiegewinnungen durch Biogas mit Wärme-Kraft-Kopplung, Hofläden und andere Formen der Direktvermarktung wie eigene Schlachtungen mit Hofgastronomie oder auch Ferienwohnungen (Stichwort „Ferien auf dem Bauernhof") angeführt werden.
In diesem Kontext besonders häufig anzutreffen sind Umbauten von Fahrsilos zu Maschinenhallen oder Umnutzungen von Maschinenhallen zu Pferdebewegungshallen bzw. zu Reithallen im Zusammenhang mit der Einrichtung von Pferdepensionen als sog. „mitgezogene Betriebsteile."

[1] Die FFH-Gebiete sind nach der europäischen Richtlinie „zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat - FFH) bestimmte Bereiche, die in einem zusammenhängenden Verbund zum europäischen Schutzgebietsnetz „Natura 2000" verknüpft werden. Die einzelnen Flächen können auch aus bereits bestehenden Schutzgebieten bestehen. Vogelschutzgebiete gehen auf die europäische „Vogelschutzrichtlinie" zurück und dienen insbesondere dem Schutz von Zugvögeln.
[2] Der Pferdebestand hat sich im Rhein-Neckar-Kreis zwischen 1979 und 2003 von 878 Pferden auf 2433 Pferde um 177% erhöht (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

8.3 Allgemeine Aussagen zu den Fallbeispielen

Vor einer Weiternutzung von leer stehender bäuerlicher Altbausubstanz steht oft die bereits beschriebene jahrelange Vernachlässigung der Bauunterhaltung dieser Anlagen, die früher oder später zu Mängeln in der Standsicherheit der Gebäude führt. Bei Kenntnisnahme solcher Missstände durch die Baurechtsbehörden werden entsprechende Auflagen zur Schadensbeseitigung verfügt. Beim Ausbleiben der festgesetzten Instandsetzungsarbeiten können die Behörden im Zuge von Ersatzvornahmen die Mängelbeseitigungen in eigener Regie vornehmen.
Die Vorstellung solcher Vorgänge ist zur Verdeutlichung der Brisanz der durch Leerstand oder unterwertige Nutzung in Verbindung mit mangelhafter Bauunterhaltung hervorgerufenen Verschlechterungen der Bausubstanzen angezeigt. Dies gilt umso mehr, als aus verschiedenen Gründen eine Erhaltung vorhandener Gebäude zwar anzustreben ist, jedoch weitere Verluste historischer Bausubstanz wohl nicht zu verhindern sind. In den Erhaltungsbemühungen kommt dem Einsatz behördlicher Zwangsmittel zur Durchsetzung eines Mindestbauunterhaltungsstandards daher eine besondere Bedeutung zu.

Die Fallbeispielvorstellungen beziehen sich deshalb auf baurechtliche Vorgänge unterschiedlicher Art. Zunächst werden einige Beispiele für behördliches Einschreiten bei Standsicherheitsmängeln beschrieben, danach werden baurechtliche Vorgänge im Bereich des Umnutzungsgeschehens geschildert.

Der Schwerpunkt beim bauaufsichtlichen Aufgreifen von Standsicherheitsmängeln *und* bei Baurechtsverfahren im Zuge von Umnutzungen liegt im betrachteten Gebiet bei den die Ortsbilder auch heute noch prägenden „gewöhnlichen“ Einfirsthöfen und den kleineren Zweiseit- und Dreiseithöfen. Die landwirtschaftlichen Nutzungen dieser Anlagen wurden zumeist bereits vor längerer Zeit aufgegeben; die Gebäude, insbesondere die Nebengebäude (Scheunen, Ställe) stehen seither leer oder wurden einer Geringnutzung zugeführt.
Neben diesen Bauernhoftypen werden die im Untersuchungsgebiet angesiedelten, oft unter Denkmalschutz gestellten Hofanlagen der ehemaligen Gutshöfe baurechtlichen Vorgängen unterzogen; dies geschieht indessen weniger aufgrund von Standsicherheitsdefiziten als vielmehr im Rahmen von beabsichtigten Umnutzungen.

Eine Sonderstellung stellen die Außenbereichsaussiedlerhöfe dar, die teilweise oder komplett umgenutzt werden (sollen), deren baurechtliche Behandlung jedoch wegen ihrer Lage besondere Probleme aufwirft und daher einer speziellen Betrachtung bedarf. Baubehördliches Einschreiten wegen Standsicherheitsmängeln ist bei diesen Gebäuden dagegen (noch) kaum erforderlich.

8.4 An den Verfahren Beteiligte

Auch hier muss zwischen den Verfahren zu Instandhaltungsdefiziten und denen zu Umnutzungsvorgängen unterschieden werden. Während bei ersteren zumeist die Baurechtsbehörden in alleiniger Verantwortung ohne Hinzuziehung externer Stellen [1] tätig werden, ist bei den Umnutzungsverfahren die Beteiligung weiterer Behörden üblich, insbesondere bei Vorhaben im Außenbereich, bei Umnutzungen mit (Groß-) Tierhaltung oder auch bei gewerblichen Nutzungen. Mit diesen Beteiligungen wird die Berücksichtigung des Baunebenrechts in den baurechtlichen Entscheidungsprozessen gewährleistet.

[1] Ausnahmen sind statisch-konstruktiv komplexe oder strittige Fälle, zu deren Beurteilung sich die Baurechtsbehörden zuweilen externem Sachverstand von Tragwerksplanern (Baustatikern) bedienen (vgl. Detailvorstellung 1 im Anhang).

Bei verfahrenspflichtigen Vorgängen, d.h. insbesondere bei Umnutzungsvorgängen, aber auch zuweilen bei Instandsetzungsvorgängen, die mit einem bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren einhergehen, sind regelmäßig die Gemeinden beteiligt (Einvernehmen gem. § 36 BauGB).[1]

Die an den vorgestellten Beispielverfahren beteiligten Personen und Institutionen sowie die zentrale Bedeutung der (unteren) Baurechtsbehörden werden in folgender Abbildung skizziert:

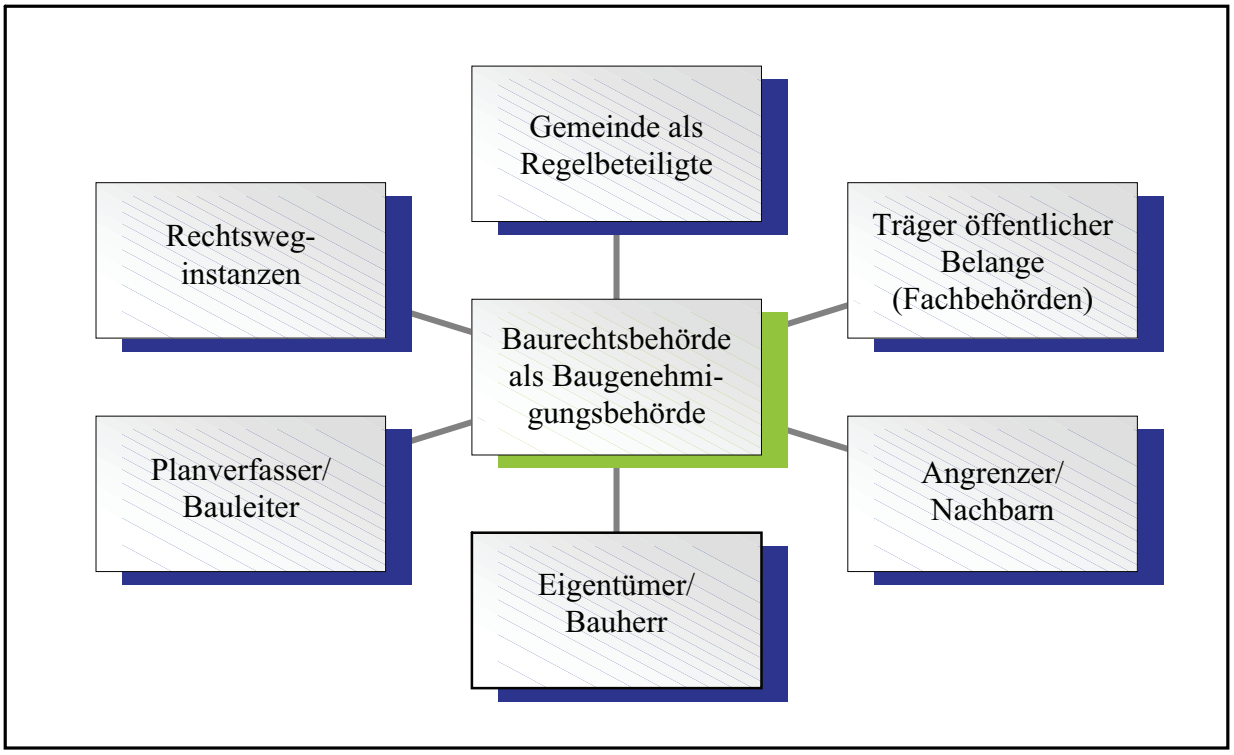


Abb. 11 Verfahrensbeteiligte

Baurechtsbehörde (Bauaufsichtsbehörde)

Die Baurechtsbehörden oder Bauaufsichtsbehörden[2] haben gem. § 47 LBO darauf zu achten, dass die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen öffentlich-rechtlichen Vorgaben über die Errichtung und den Abbruch von baulichen Anlagen eingehalten und die hieraus abgeleiteten Anordnungen befolgt werden. Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben haben sie die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen (vgl. § 47 I LBO).
Die Baurechtsbehörden sind mit umfassenden Kompetenzen ausgestattet, die auch ein Betretungsrecht von Grundstücken und baulichen Anlagen einschließlich von Wohnungen beinhalten. In der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist diesbezüglich in § 47 III ein ausdrücklicher Hinweis auf die Einschränkung des Grundrechtes der in Art. 13 GG festgeschriebenen Unverletzlichkeit der Wohnung enthalten.[3]

[1] Baugenehmigungen für Umnutzungen sind demnach sog. „mehrstufige Verwaltungsakte“, da sie unter Mitwirkung anderer Stellen erteilt werden (Gemeinde und weitere Behörden). Eine Ausnahme hiervon können die Umnutzungsvorgänge im Geltungsbereich von qualifizierten Bebauungsplänen bilden, da hier bei Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen gemeindliche Einvernehmensbeschlüsse nicht erforderlich sind und ggf. auch keine sonstigen Behörden beteiligt werden.
[2] Sowohl in der MBO als auch in allen Landesbauordnungen, ausgenommen in Baden-Württemberg und in Bremen, ist der Begriff „Bauaufsichtsbehörde“ eingeführt.
[3] Diese Einschränkung wird bisweilen als zu weitgehender Eingriff in die Grundrechte des Grundgesetzes kritisiert. Gefordert wird in diesen Aussagen die Einführung der Pflicht, eine richterliche Betretungsbefugnis analog Art. 13 II GG einholen zu müssen.

Die sachliche Zuständigkeit wird dabei grundsätzlich den *unteren* Baurechtsbehörden zugewiesen.[1]
Diese stellen somit die zentrale Institution für das Gros der Vorgänge sowohl bei Instandhaltungsmissständen als auch in Bauantragsverfahren dar, wenngleich die Einführung neuer Verfahren eine stärkere Gewichtung der gemeindlichen Verantwortung bewirken kann. So ist in Baden-Württemberg neben das klassische Bauantragsverfahren das sog. Kenntnisgabeverfahren mit deutlicher Zuständigkeitsverlagerung an die Gemeinden getreten, das jedoch wegen seiner Beschränkung auf Bauvorhaben, die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre liegen, für Umnutzungsvorgänge bei landwirtschaftlicher Bausubstanz nur eine geringe Bedeutung hat. Die meisten Umnutzungsvorhaben von historischen bäuerlichen Anwesen liegen im nicht überplanten Innenbereich, weshalb für diese Vorgänge weiterhin ein Bauantragsverfahren zu durchlaufen ist. Die Aussiedlerhöfe wiederum liegen im Außenbereich, d. h. auch bei diesen Umnutzungen scheidet die Möglichkeit für ein Kenntnisgabeverfahren aus. Inwieweit zukünftige Änderungen der Landesbauordnung in Baden-Württemberg eine größere Einbeziehung von Umnutzungsvorhaben in reduzierte Verfahren ermöglichen werden, ist derzeit noch nicht exakt abzusehen. Wie bereits unter Ziff. 4.3.6 beschrieben, sehen die Musterbauordnung und die Bauordnungen mehrerer Bundesländer neben einer dem Kenntnisgabeverfahren vergleichbaren Genehmigungsfreistellung auch vereinfachte Baugenehmigungsverfahren mit eingeschränkter Prüfpflicht der Baurechtsbehörden vor (§ 63 MBO, z.B. § 63 LBauO M-V, § 64 BauOBln, §61 HBauO). Der Prüfumfang kann hierbei nur auf die bauplanungsrechtlichen Regelungen beschränkt sein oder bestimmte bauordnungsrechtliche Themen wie Abstandsflächen beinhalten (z.B. HBauO).

Während sich die höheren Baurechtsbehörden mit den Vorgängen zu Umnutzungen in ihren Funktionen als Widerspruchsbehörden in den Vorverfahren gem. den §§ 68ff VwGO beschäftigen, wird die oberste Baurechtsbehörde mit Einzelfällen kaum konfrontiert. Allenfalls bei der Verwendung bestimmter nicht geregelter Bauprodukte bzw. von Bauprodukten, die die Anforderungen nach dem Bauproduktengesetz nicht erfüllen oder von Bauarten, die von technischen Baubestimmungen wesentlich abweichen ist für die sog. „Zustimmung im Einzelfall“ eine Beteiligung der obersten Baurechtsbehörde erforderlich (vgl. Ziff. 6.8). Diese Regelung hat in der Baurechtspraxis bisher nur eine geringe Bedeutung. Eine größere Relevanz bei Umnutzungsvorgängen weist dagegen die Zustimmung im Einzelfall bei Kulturdenkmalen auf, da gem. § 20 II LBO hierfür die unteren Baurechtsbehörden zuständig sind, was als weiterer Beleg für deren zentrale Rolle im Bereich des Umnutzungsgeschehens gewertet werden kann.

Bei bauaufsichtlichem Einschreiten gegen Instandhaltungsmissstände verbleiben die Verfahren mehr noch als bei Umnutzungsvorgängen zumeist bei den unteren Baurechtsbehörden, da die Sachverhalte regelmäßig so eindeutig sind, dass selbst „kritischen“ Eigentümern die Notwendigkeit von Instandsetzungsmaßnahmen erkenntlich ist und deshalb für gewöhnlich auf ein Beschreiten des Rechtsweges verzichtet wird. Dass es jedoch auch von dieser Regel Ausnahmen gibt, wird durch die Vorstellung eines Fallbeispieles gezeigt, in dem ein streit- und klagefreudiger Eigentümer alle erdenklichen Hebel in Bewegung setzte, um den ihm auferlegten Instandsetzungsauflagen bzw. der angedrohten Ersatzvornahme zu entgehen - letztlich ohne Erfolg (vgl. Detailvorstellung 1 im Anhang).

[1] Gem. § 46 LBO werden die Baurechtsbehörden hierarchisch untergliedert in die „oberste Baurechtsbehörde“ (wechselnde Zuständigkeiten, z. Zt. Wirtschaftsministerium), die höheren Baurechtsbehörden (Regierungspräsidien) und die unteren Baurechtsbehörden (Landratsämter, kreisfreie Städte, Große Kreisstädte und - auf Antrag - mit ausreichend Fachpersonal besetzte Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften).

Eigentümer, Bauherr

Bei Instandhaltungsauflagen ist der Adressat der baurechtlichen Verfügungen zumeist der Eigentümer des Gebäudes, weil nur dieser für gewöhnlich die Verantwortung für das Gebäude und die Verfügungsgewalt bei Eingriffen in die Bausubstanz hat. Bei Umnutzungsvorgängen stellt sich die Situation differenzierter dar. Da insbesondere diese Vorgänge oft mit einem Eigentümerwechsel verbunden sind, ist eine (Bau-) Antragstellung durch den Kaufinteressenten als zukünftigem Eigentümer nicht ungewöhnlich. Mit der Vorlage eines baurechtlichen Antrages als Bauvoranfrage oder als Bauantrag soll in diesen Fällen die Rechtssicherheit für geplante Umnutzungen, ohne die ein Eigentumsübergang mit erheblichen Risiken verbunden wäre, erlangt werden. Ebenso geläufig sind von den Alteigentümern für Umnutzungsvorgänge beantragte „Vorratsgenehmigungen", mit denen bessere Vermarktungsoptionen der Objekte erreicht werden sollen.
Ein Bauherrenwechsel ist jederzeit möglich, muss jedoch der Baurechtsbehörde mitgeteilt werden (§ 42 VI LBO). Bei Umnutzungsvorgängen ist der Eintritt eines neuen Bauherren in das baurechtliche Verfahren in jenen Fällen nicht ungewöhnlich, in denen eine „Vorratsgenehmigung" wie beschrieben durch den Alteigentümer erwirkt wurde.[1]
Pflichten des Bauherrn bestehen gem. § 42 LBO i. A. in der Beauftragung geeigneter Personen als Planverfasser, Bauleiter und Unternehmer. Die Bestellung solcher Fachleute kann jedoch bei Umnutzungsvorgängen ohne größere Umbaumaßnahmen (z. T.) entbehrlich sein.

Planverfasser/Bauleiter

Während bei reinen Instandsetzungsverfügungen die Hinzuziehung eines Planverfassers und eines Bauleiters durch den Eigentümer nicht gefordert und zumeist auch nicht praktiziert wird, werden diese Personen bei Umnutzungsvorgängen regelmäßig beteiligt. Dabei obliegen dem Planverfasser und dem Bauleiter unterschiedliche Aufgaben bzw. Verantwortungen. Während der Planverfasser gem. § 43 I 1 LBO *„dafür verantwortlich* [ist]*, dass sein **Entwurf** den öffentlich-rechtlichen* Vorschriften *entspricht"*, hat *„der Bauleiter ... darüber zu wachen, dass die **Bauausführung** den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Planverfassers entspricht."* (§45 I 1 LBO, Hervorhebung durch J. S.)
Bei verfahrenspflichtigen Umnutzungen beauftragt der Bauherr einen Planverfasser mit der Fertigung der Bauvorlagen für die Baurechtsbehörde. Wer als Planverfasser auftreten kann, also „bauvorlageberechtigt" ist, ist in den einzelnen Landesbauordnungen unterschiedlich geregelt, wobei auch Differenzierungen für unterschiedliche Gebäude formuliert werden. Uneingeschränkt vorlageberechtigt sind Architekten als Mitglieder der Architektenkammern und Bauingenieure, die in spezielle, von den Ingenieurkammern geführte Planverfasserlisten eingetragen sind („große Vorlageberechtigung"). Für definierte Vorhaben geringeren Umfangs sind besondere Aussagen zur Vorlageberechtigung bestimmter Berufsgruppen wie Meister der Bauhauptgewerke getroffen („kleine Vorlageberechtigung").
Die Bedeutung der Bauvorlagen und damit die Verantwortung der Planverfasser innerhalb der baurechtlichen Verfahren sollte nicht zu gering eingeschätzt werden. Auch und gerade bei Umnutzungsvorhaben kann die Qualität des Entwurfs und dessen Darstellung wesentlichen Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit und die spätere Umsetzung des Vorhabens ausüben.
Dem Bauleiter wiederum obliegt bei der Bauausführung insoweit eine hoheitliche Aufgabe, als er Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften und Abweichungen von den Baugenehmigungen den Baurechtsbehörden mitzuteilen hat (vgl. § 45 I 3 LBO). Eine bestimmte Berufsausbildung ist für Bauleiter nicht vorgeschrieben, vielmehr muss er *„für seine Überwachungsauf-*

[1] Ein Bauherrenwechsel ist sowohl vor als auch nach der Erteilung der Baugenehmigung möglich.

gaben die erforderliche Sachkunde, Zuverlässigkeit und Erfahrung haben." (NEUFFER fortl., § 45 LBO, Rn. 10, ähnlich auch § 56 II 1 MBO)
Über den Grad der Erfüllung dieser Voraussetzungen sind die Bauherren und die Baurechtsbehörden mitunter verschiedener Auffassung, was durchaus dazu führen kann, dass ein bestellter Bauleiter behördlicherseits nicht anerkannt wird. Nicht jeder „Baufachmann" kann die gelegentlich komplexen Vorgänge, die bei Umnutzungen auftreten können, eigenverantwortlich überwachen. In solchen Fällen kann die zusätzliche Bestellung von Fachbauleitern gem. § 45 II LBO (§ 56 II 2 MBO) angezeigt sein. Als Bauleiter ist immer eine natürliche Person zu bestellen; die Angabe einer Fachfirma ist unzureichend.

Gemeinde

Die Gemeinden werden gem. § 36 BauGB an baurechtlichen Verfahren beteiligt bei Vorhaben in nichtüberplanten Innenbereichen gem. § 34 BauGB, im Außenbereich gem. § 35 BauGB, bei Abweichungen von Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 31 BauGB und bei Vorhaben, die während der Planaufstellung nach § 33 BauGB genehmigt werden sollen.
Ferner sind die Gemeinden an den Verfahren beteiligt durch die in ihren Zuständigkeiten liegenden Angrenzerbenachrichtigungen gem. § 55 LBO, durch die von den Gemeinden geführten Baulastenverzeichnissen gem. § 72 LBO und allgemein durch die Entgegennahmen und Weiterleitungen der Anträge an die Baurechtsbehörden. Insoweit sind die Gemeinden über alle anstehenden baurechtlichen Anträge der verschiedenen Zulassungsverfahren informiert.
Über Instandhaltungsverfügungen der Baurechtsbehörden erlangen die Gemeinden durch die Zustellung von Mehrfertigen Kenntnis, falls sie nicht bereits im Vorfeld durch eigene Mitteilungen der Missstände an die Baurechtsbehörden ohnehin informiert waren. Solche Meldungen begründen sich entweder aus eigenen Erkenntnissen der Gemeindemitarbeiter oder aus entsprechenden Anzeigen aus der Bevölkerung.
Der Einfluss der Kommunen auf die Entscheidungen der Baurechtsbehörden bei Umnutzungsgesuchen lassen sich vornehmlich auf das ihnen in § 36 BauGB eingeräumte Beteiligungsrecht bei den o. g. Vorhaben zurückführen. Hieraus folgt die Erfordernis eines gemeindlichen Einvernehmens, ohne das positive Entscheidungen über entsprechende Anträge von den Baurechtsbehörden nicht getroffen werden können.[1] Diese Regelung dient der Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit. Ein Versagen des Einvernehmens ist dabei an bestimmte Voraussetzungen gebunden.[2] Indirekt wird der gemeindliche Einfluss auf das Bau- und Umnutzungsgeschehen durch die ihnen zustehende Planungshoheit - der Ermächtigung für das Aufstellen von Bauleitplänen - vergrößert, drücken die Kommunen doch hierin ihre Vorstellungen zu den städtebaulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet aus.
Das Instrument der „Örtlichen Bauvorschriften" gem. § 74 LBO (§ 86 MBO) ermöglicht den Gemeinden darüber hinaus auch einen Einfluss auf die bauordnungsrechtliche Bewertung von Umnutzungsvorgängen.
Ferner wird durch die Kenntniserlangung über geplante Vorhaben den Gemeinden ermöglicht, gegen von ihnen unerwünschte Vorgänge mit Hilfe von Aufstellungsbeschlüssen für Bebau-

[1] Das gemeindliche Einvernehmen kann weder von den unteren noch von den höheren Baurechtsbehörden ersetzt werden. Die höheren Baurechtsbehörden als Widerspruchsbehörden verfügen im Widerspruchsverfahren (Vorverfahren gem. den §§ 68ff VwGO) mitunter Ablehnungsbescheide, welche ausschließlich mit dem fehlenden gemeindlichen Einvernehmen begründet werden. Ein Ersetzen des Einvernehmens ist entweder durch die Kommunalaufsicht (kommunalaufsichtliche Ersatzvornahme) oder durch gerichtliche Entscheidungen im Rechtsverfahren zu erwirken. Eine direkte Klage des Antragstellers auf Erteilung der gemeindlichen Zustimmung ist nicht möglich, da das Einvernehmen keinen Verwaltungsakt darstellt; es muss folglich auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung geklagt werden.
[2] Grundsätzlich ist das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wenn das Vorhaben nach den §§ 33-35 BauGB zulässig ist. Die Ermessensspielräume der Gemeinde sind daher beschränkt.

ungspläne gem. § 2 I BauGB in Verbindung mit der Aufstellung von Veränderungssperren nach § 14 BauGB oder mittels Zurückstellungsanträgen gem. § 15 BauGB vorzugehen.

Zusammenfassend ist zur Gemeindebeteiligung festzuhalten, dass für gewöhnlich zwischen den Baurechtsbehörden und den Gemeinden eine enge Kooperation in Baurechtsangelegenheiten im Sinne einheitlicher Gesetzesanwendung praktiziert wird. Dabei greifen vor allem kleine Landgemeinden gezielt auf das Beratungsangebot der Bauaufsichtsbehörden zurück.

Angrenzer/Nachbarn

Auf die Angrenzer bzw. die Nachbarn der betroffenen Grundstücke wurde bereits mehrfach eingegangen (vgl. Ziff. 2.7, 6.2, 7.2). Die Angrenzer werden grundsätzlich bei allen Umnutzungsverfahren im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigungen nach § 55 LBO und bei vielen Instandsetzungsverfahren beteiligt, folglich kommen ihnen auch bei den vorgestellten Fallbeispielen mitunter entscheidende Bedeutungen zu.[1] Da bei der Bearbeitung von Bauantragsverfahren immer auch die nachbarschützenden Vorschriften zu überprüfen sind, sind die Angrenzerrechte auch in jenen Fällen entscheidungserheblich, in denen keine Angrenzereinwendungen vorgebracht wurden oder bei denen auf eine Angrenzeranhörung verzichtet wurde.[2]
Eine besondere Beteiligung erlangen die Angrenzer oder auch die weiteren Nachbarn bei den von ihnen initiierten Mitteilungen an die Baurechtsbehörden bzw. an die Gemeinden über ungenehmigte Nutzungsänderungen oder Missstände in der Bausubstanz ihrer Umgebung. Die Motivation solcher „Anzeigen“ mag dabei unklar sein - mitunter spielen subjektive, persönliche Gründe eine Rolle – gleichwohl erlangen die Baurechtsbehörden oft nur durch diese Vorgänge Kenntnis über Standsicherheitsmängel bei landwirtschaftlichen Altgebäuden oder über bereits durchgeführte Umnutzungen.[3]
Durch die Vorstellung der Fallbeispiele können die Auswirkungen nachbarlicher Einflüsse sowohl auf das Instandsetzungsthema als auch auf das Umnutzungsgeschehen verdeutlicht werden.

Rechtsweginstanzen

Nur am Rande erwähnt und behandelt werden bei den Fallbeispielvorstellungen die bei der Verwaltungsgerichtsbarkeit anhängigen Verfahren. In einem dreistufigen Aufbau, beginnend mit den erstinstanzlichen Verwaltungsgerichten, über die Oberverwaltungsgerichte (in Baden-Württemberg, Bayern und Hessen Verwaltungsgerichtshöfe) bis zum Bundesverwaltungsgericht als Revisionsinstanz, wird die *„Ausübung rechtsprechender Gewalt in öffentlich-*

[1] Gem. § 55 II LBO (ähnlich § 70 II MBO) können die benachrichtigten Angrenzer innerhalb von zwei Wochen nach Benachrichtigungszustellung Einwendungen gegen das Vorhaben vorbringen. Nach Ablauf dieser Frist werden alle angeschriebenen Angrenzer von weiteren Einwendungen ausgeschlossen (materielle Präklusion).
[2] Die Gemeinden können gem. § 55 I 2 LBO (ähnlich § 70 III MBO) auf eine Angrenzerbenachrichtigung verzichten, wenn die Angrenzer dem Antrag schriftlich zugestimmt oder die Bauvorlagen unterschrieben haben, sowie auch bei Vorgängen, bei denen die Angrenzer offensichtlich durch das Vorhaben nicht berührt werden. Kommt die Baurechtsbehörde im letztgenannten Fall bei der Überprüfung des Antrages und der Einhaltung nachbarlicher Rechte zu dem Schluss, dass die Angrenzer gleichwohl von dem Vorhaben berührt sind, wird sie zur Erzielung einer größeren Rechtssicherheit entweder die Gemeinde auffordern, eine entsprechende Angrenzerbenachrichtigung nachzuholen oder vom Antragsteller die Unterzeichnung der Bauvorlagen durch die betroffenen Angrenzer verlangen.
[3] Gelegentlich werden Mitteilungen an die Behörden auch als anonyme Anzeigen abgefasst, was immer wieder zu Diskussionen über die Behandlung solcher Schreiben führt. Im Sinne einer konsequenten Professionalität bei der Erfüllung der den Baurechtsbehörden obliegenden Aufgaben sollte jedoch jeder - auch anonymen - Anzeige nachgegangen werden.

rechtlichen Streitigkeiten nichtverfassungsrechtlicher Art durch unabhängige staatliche Gerichte" (BVerwG 2008, S. 3) vorgenommen. Dabei ist *„der Rechtsweg ... gegen jede Verletzung subjektiver Rechte durch die öffentliche Gewalt eröffnet"* (ebenda, S. 3).
In der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) werden die organisatorischen und verfahrensrelevanten Bestimmungen zur Verwaltungsgerichtsbarkeit geregelt.

Durch die Auslegung der vorliegenden Studie im Forschungsfeld zwischen Verwaltung und Technik ist eine vertiefte Betrachtung der Gerichtsverfahren nicht angezeigt. Eine rein juristische Sicht auf die Thematik würde zum einen dem Ansatz dieser Arbeit aus der juristischen Laiensphäre nicht gerecht und sollte zum anderen grundsätzlich den Vertretern der Rechtswissenschaften vorbehalten bleiben.

Das sog. Widerspruchsverfahren dagegen, das bei den höheren Baurechtsbehörden als Vorverfahren vor der eigentlichen Klage angesiedelt ist, liegt thematisch näher an dem Befugnisbereich der unteren Baurechtsbehörden und fließt gelegentlich in die Schilderung der Fallbeispiele mit ein.[1]

Träger öffentlicher Belange/Fachbehörden

Bei vielen verfahrensrechtlich relevanten Umnutzungsvorgängen beteiligen die Baurechtsbehörden weitere Institutionen zur Abklärung der Anforderungen, die aus den durch die Vorhaben zusätzlich zum eigentlichen Baurecht berührten Rechtsbereichen resultieren.[2] Diese Vorschriften erfahren als sog. Baunebenrecht Berücksichtigung in der Entscheidungsfindung und fließen bei Bedarf als besondere Auflagen in die baurechtlichen Verfügungen mit ein (vgl. Ziff. 4.2, 5.4, 6.7).
Umfangreiche Beteiligungen von externen „Trägern öffentlicher Belange" sind grundsätzlich bei „Außenbereichsfällen" zu erwarten, da im einschlägigen Paragrafen 35 des Baugesetzbuches detaillierte Aussagen zu öffentlichen Belangen getroffen werden. Es gilt daher mittels der Fachbehördenbeteiligung abzuklären, ob die dort aufgeführten Belange beeinträchtigt werden oder gar dem Vorhaben entgegenstehen.
Bei Umnutzungsvorhaben in Innenbereichen werden Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange vornehmlich bei größeren oder rechtlich „sensiblen" Vorhaben eingeholt. Zu nennen sind beispielsweise Umnutzungen zu gewerblichen Zwecken, zu Tierhaltungen oder auch für soziale Einrichtungen. Die Auswahl der zu beteiligenden Fachbehörden ist nutzungs- und lageabhängig und wird bei der Bearbeitung der einzelnen Fälle jeweils individuell festgelegt.
Bei bauaufsichtlichem Einschreiten im Zuge von baulichen Missständen, insbesondere bei Standsicherheitsmängeln, können die Baurechtsbehörden die Fähigkeiten externer Sachverständiger wie Tragwerksplanern hinzuziehen.[3] Von dieser Möglichkeit wird jedoch nur bei komplexen, unklaren statischen Gefügen oder zur Untermauerung der festgestellten Defizite in Rechtsverfahren Gebrauch gemacht. Für gewöhnlich ist der Sachverstand der bei den Bauaufsichtsbehörden angesiedelten Bauexperten ausreichend, um Mängel in der Standsicherheit

[1] Das Widerspruchsverfahren gem. § 68 VwGO stellt ein Vorverfahren vor der Anfechtungs- bzw. Verpflichtungsklage dar und wird von den höheren Baurechtsbehörden (Regierungspräsidien) durchgeführt. Hält die Widerspruchsbehörde den Widerspruch für begründet, wird ihm mit einem Abhilfebescheid gem. § 72 VwGO abgeholfen, andernfalls ergeht ein Widerspruchsbescheid gem. § 73 VwGO. Nach Zustellung des Widerspruchsbescheides kann innerhalb eines Monats eine Anfechtungs- bzw. Verpflichtungsklage erhoben werden (§74 VwGO). Durch die Anfechtungsklage wird die Aufhebung eines erlassenen Verwaltungsaktes, durch die Verpflichtungsklage der (positive) Erlass eines abgelehnten Antrages oder eines unterlassenen Verwaltungsaktes begehrt (§ 42 VwGO).
[2] Gem. § 53 II 2 LBO (ähnlich § 69 I MBO) sollen, *„soweit es für die Behandlung des Bauantrags notwendig ist, ... die Stellen gehört werden, deren Aufgabenbereich berührt wird."*
[3] Gem. § 47 II LBO können *„die Baurechtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige heranziehen."*

erkennen, beschreiben und geeignete Sanierungsvorschläge bzw. –auflagen unterbreiten zu können.[1] Sachverständige gem. § 47 II LBO werden nicht als externe Fachbehörden betrachtet.

Ebenso keine externen Fachbehörden stellen die bei den Baurechtsbehörden angesiedelten Brandschutzreferate dar, die bei größeren Umnutzungsvorhaben oder solchen mit besonderer Konstellation (Brandlast, Abweichungen von Brandschutzbestimmungen u. a.) am Verfahren beteiligt werden.[2]
Das Gleiche trifft auf die unteren Denkmalschutzbehörden zu, die in Baden-Württemberg in die unteren Baurechtsbehörden integriert sind. Die interne Beteiligung der Denkmalschutzreferate wird bei allen Umnutzungen von Kulturdenkmalen sowie bei Vorhaben in deren Nähe oder innerhalb des Geltungsbereichs einer Gesamtanlagensatzung durchgeführt.
Auch nicht als Fachbehörden bzw. Träger öffentlicher Belange einzustufen sind die weiteren gegebenenfalls von den Baurechtsbehörden hinzugezogenen Sachverständigen. Als Beispiele können Experten für Lärmprognosen oder für Einzelhandelsuntersuchungen genannt werden. Die entsprechenden Aussagen dieser Fachleute werden entweder in direkter Beauftragung durch die Baurechtsbehörden oder durch Anforderungen an die Antragsteller, entsprechende Gutachten vorzulegen, eingeholt. Im Zuge von baurechtlichen Verfahren zu Umnutzungsvorgängen bei alten landwirtschaftlichen Bausubstanzen wird indessen neben der Beteiligung der üblichen Fachbehörden die Einholung von solchen Sachverständigengutachten nur in wenigen Fällen erforderlich sein.

Die bei Baurechtsverfahren für eine Beteiligung in Frage kommenden Träger öffentlicher Belange werden, mit Kurzaussagen zu den typischen Nutzungskategorien sowie mit Stichworten zu dem zu prüfenden Bereich versehen, im Folgenden aufgelistet.

Träger öffentlicher Belange	:	berührte Rechtsbereiche
➢ Abfallrechtsbehörde	:	bei Umnutzungen mit abfallrechtlichen Themen → Abfallrecht
➢ Energieversorgungsunternehmen	:	bei Umnutzungen mit Auswirkungen auf Energieversorgungsanlagen → Energierecht
➢ Schienenverkehrsunternehmen	:	bei Umnutzungen mit Auswirkungen auf den Schienenverkehr → Eisenbahnrecht, Schienenverkehrsrecht
➢ Forstbehörde	:	bei Umnutzungen in Waldnähe im Innen- und im Außenbereich → Waldgesetz
➢ Gesundheitsbehörde	:	bei Umnutzungen zu sozialen Zwecken verschiedener Art → Heimrecht u. a.

[1] Gem. § 46 V 1 u. 2 LBO (ähnlich § 57 III MBO) sind *„die Baurechtsbehörden ... für ihre Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen. Jeder unteren Fachbehörde muss mindestens ein Bauverständiger angehören, der das Studium der Fachrichtung Architektur ... erfolgreich abgeschlossen hat."*

[2] Die kreisangehörigen Gemeinden mit eigener Baurechtszuständigkeit beschäftigen zumeist keine eigenen Brandschutzsachverständigen. Sie werden im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes entweder von den Sachverständigen der Baurechtsbehörden bei den Landratsämtern oder von freiberuflichen Brandschutzfachleuten beraten.

- Gewerbeaufsichtsbehörde : bei allen gewerblichen Nutzungen, bei denen Arbeitnehmer beschäftigt werden sowie ferner im Rahmen der Amtshilfe bei besonderen Sachverhalten
  → Arbeitsstättenrecht
- Höhere Denkmalschutzbehörde : bei Umnutzungen von Kulturdenkmalen oder in der Nähe von Kulturdenkmalen sowie innerhalb des Geltungsbereichs von Gesamtanlagensatzungen
  →Denkmalschutzrecht
- Landwirtschaftsbehörde : bei allen Umnutzungen im Außenbereich (Landwirtschaft und Nichtlandwirtschaft) sowie bei Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft im Innenbereich
  → Belange der Landwirtschaft, Bestätigung der Landwirtschaftseigenschaft, der „dienenden" Funktion und der Angemessenheit
- Lebensmittelüberwachung : bei Umnutzungen mit Lebensmittel- und Speisenabgaben
  → Lebensmittelrecht
- Naturschutzbehörde : bei allen Umnutzungen im Außenbereich
  → Naturschutzrecht
- Ordnungsamt : bei Umnutzungen i. V. mit Gaststätten oder Beherbergungsbetrieben
  → Gaststättenrecht, Gewerberecht
- Polizei : bei Umnutzungen mit Auswirkungen auf den Straßenverkehr
  → Straßenrecht
- Träger der Regionalplanung : bei Umnutzzungen mit Auswirkungen auf die Ziele der Regionalplanung
  → Raumordnungs- und Landesplanungsrecht
- Schornsteinfegermeister : bei Umnutzungen mit Veränderungen in Feuerungsanlagen und bei Missständen in vorhandenen Feuerungsanlagen
  → Feuerungsverordnung
- Straßenbehörde : bei Umnutzungen mit Auswirkungen auf klassifizierte Straßen
  → Straßenrecht
- Umweltschutzbehörde : bei Umnutzungen mit Auswirkungen auf die Umwelt sowie ferner im Rahmen der Amtshilfe bei besonderen Sachverhalten (z.B. Immissionsthemen)
  → Immissionsschutzrecht
- Veterinärbehörde : bei Umnutzungen mit veterinärrechtlichen Themen, insbesondere Tierhaltung
  → Veterinärrecht, Tierschutzrecht
- Wasserrechtsbehörde : bei Umnutzungen mit Auswirkungen auf Boden und Wasser
  → Wasserrecht, Bodenschutzrecht

8.5 Tabellarischer Überblick über die Fallbeispiele

Als Extrakt aus der ausführlichen Schilderung konkreter baurechtlicher Vorgänge im Anhang wird im Folgenden ein tabellarischer Überblick der beschriebenen Vorgänge mit Angabe der jeweiligen Hauptthemen sowie mit Kurzaussagen zu den Bewertungen als Vorbereitung auf die abschließend unterbreiteten Handlungsempfehlungen gegeben.

Mit dieser Übersicht wird eine komplette Durchsicht der im Anhang ausführlich beschriebenen Fallbeispiele entbehrlich und somit die Lesbarkeit der Arbeit erleichtert. Ein Rückgriff auf die Vorgänge aus der Praxis ist jedoch durch die Beifügung der ausformulierten Beschreibungen jederzeit möglich, so dass ggfs. weiterer Erkenntnisbedarf befriedigt werden kann.

KV= Kurzvorstellung DV= Detailvorstellung (Fallbeispiele im Anhang)

Nummer (Anhang Seite)	**Bezeichnung**	**(baurechtliche) Sachverhalte**	**Wertung und Bedeutung**	**Handlungs-empfehlungen Teil 9**
A: - Instandhaltungsdefizite - Nebengebäude				
DV 1 (8)	Standsicherheitsmängel einer Scheune	Vernachlässigung der Instandhaltungsver-pflichtung	häufig vorzufinden-der Sachverhalt	Senisibilisierung Qualifizierung
		Abwehrstrategien des Eigentümers	Nebengebäudepo-tenzial	
		Sachverständigenhin-zuziehung	Ortsbildbeeinträchti-gung	konsequentes bauaufsichtliches Einschreiten
		Rechtsverfahren		
		Ersatzvornahme		Bestandsauf-nahmen
		Bauruine		
KV 1 (12)	Scheunenteilabbruch wegen Einsturzgefahr	Vernachlässigung der Instandhaltungsver-pflichtung	häufig vorzufinden-der Sachverhalt	Senisibilisierung Qualifizierung
		mittelloser Eigentümer	Nebengebäude-potenzial	konsequentes bauaufsichtliches Einschreiten
		Bauruine	Ortsbildbeeinträchti-gung	Bestandsauf-nahmen
KV 2 (12)	Dachstuhleinsturz bei einer Scheune	Vernachlässigung der Instandhaltungsver-pflichtung trotz Ge-bäudewertschätzung	häufig vorzufinden-der Sachverhalt,	Senisibilisierung Qualifizierung
			Nebengebäude-potenzial	konsequentes bauaufsichtliches Einschreiten
			Ortsbildbeeinträchti-gung	Bestandsauf-nahmen
KV 3 (13)	Standsicherheitsmängel durch Wassereintritt	Vernachlässigung der Instandhaltungsver-pflichtung durch weg-gezogenen Eigentümer	häufig vorzufinden-der Sachverhalt	Senisibilisierung Qualifizierung
			Nebengebäude-potenzial	konsequentes bauaufsichtliches Einschreiten
			Ortsbildbeeinträchti-gung	Bestandsauf-nahmen

Fortsetzung tabellarischer Überblick über die Fallbeispiele

Nummer (Anhang Seite)	**Bezeichnung**	**(baurechtliche) Sachverhalte**	**Wertung und Bedeutung**	**Handlungs-empfehlungen Teil 9**
KV 4 (14)	Standsicherheitsmängel in barocker Stall-scheune	Vernachlässigung der Instandhaltungsver-pflichtung trotz landwirtsch. Urnutzung	Beleg für Erfolg von konsequentem bau-aufsichtlichen Einschreiten	Sensibilisierung Qualifizierung
- Instandhaltungsdefizite - Wohngebäude				
DV 2 (15)	Lückenhafte Dacheindeckung und mangelhafte Dachentwässerung	Vernachlässigung der Instandhaltungsver-pflichtung	Totalabgang trotz bauaufsichtlichen Einschreitens	konsequentes bauaufsichtliches Einschreiten
		Eigentümerwechsel	in Zukunft häufiger zu erwartender Sachverhalt	Erhaltung eines Mindeststandards für eine spätere Nutzung oder Komplettabbruch
		Teilabbruch	Ortsbildbeeinträchti-gung	Bestandsauf-nahmen
B: - Umnutzungen - Unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB - Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft				
DV 3 (17)	Umnutzung einer Scheune zu Saison-arbeiterzimmern, eines Stalles und einer Waschküche zu Sanitäranlagen	Denkmalschutz	Beleg für sinnvolle Filterwirkung sowie für flexibles baurechtliches Verwaltungshandeln	Sensibilisierung Qualifizierung
		Brandschutz		
		Rettungswege		
		Belichtung		
		Dispens		
		Haftungsrisiko		
DV 4 (20)	Umnutzung einer Scheune zu einem Wohnhaus für die Landwirtsfamilie, Umnutzung eines land-wirtschaftlichen Ge-bäudes als Unterkunft für Saisonarbeitskräfte, Umnutzung des Dach-raumes zu Arztpraxis	Mehrfachumnutzung	Beleg für sinnvolle Filterwirkung sowie für flexibles baurechtliches Verwaltungshandeln	Sensibilisierung Qualifizierung
		Denkmalschutz		
		Arbeitsschutzrecht		
		Baueinstellung		
		Haftungsrisiko		
- Unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB - Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken				
DV 5 (24)	Umnutzung einer Scheune zu Verarbeitungs- und Verkaufsräumen für Truthahnfleisch	Umwandlung in nichtlandw. Nutzung	Hemmnisse aus Einfügegebot	Einführung eines „Ländlichen Kerngebiets“
		eigene Futtergrundlage		Abweichung vom Einfügegebot
		Immissionsschutz	baurechtliche Grundsatzfrage	Aufnahme in Sonderbauten

Fortsetzung tabellarischer Überblick über die Fallbeispiele

Nummer (Anhang Seite)	**Bezeichnung**	**(baurechtliche) Sachverhalte**	**Wertung/ Bedeutung**	**Handlungs-empfehlungen Teil 9**
DV 6 (27)	Umnutzung von Großviehställen zu Pferdeställen	Einfügegebot/Gebot der Rücksichtnahme	baurechtliche Grundsatzfrage	Einführung eines „Ländlichen Kerngebiets“
		Gebietsumwandlung	zunehmende Bedeutung	Rechtsgrundlage für Abweichung vom Einfügegebot
		Gebietsverträglichkeit		
		Bestandsschutz		
		ungenehmigte Umnutzung/Duldung		
DV 7 (29)	Teilumnutzung einer Stallscheune zu einer Wohnung	Abstandsfläche	häufig auftretende Hemmnisse aus Vorschriften für Grenzbebauungen	Einführung einer „Besonderen Bauweise“
		Brandschutz		
		Baulast		Brandschutz- und Abstandsflächen-privilegien
		bauliche Veränderungen		
DV 8 (32)	Umnutzung einer Scheune zu gewerblichen Montageräumen	Einfügegebot	Vielzahl von rechtlichen Anforderungen aus dem Baurecht und dem Baunebenrecht	Einführung einer „Besonderen Bauweise“
		Immissionsschutz		
		Abstandsflächen		
		Brandschutz		
		Baulast	Beleg für flexibles baurechtliches Verwaltungshandeln	Brandschutz- und Abstandsflächen-privilegien
		Erschließung		
		Gewerberecht		
DV 9 (34)	Teilumnutzung einer Stallscheune in eine Kfz-Werkstatt	Immissionsschutz	Vielzahl rechtlicher Einflüsse	Einführung eines „Ländlichen Kerngebiets“
		Wasserrecht		
		Brandschutz	positive Einstellung der Angrenzer	Abweichung vom Einfügegebot
		Nutzungsdurch-mischung		
		Lärmprognose		Aufnahme in Sonderbautenliste
		Stellplatzverpflichtung		
DV 10 (37)	Umnutzung einer Scheune in Ausstellungsraum und Ballettstudio	Einfügegebot	gute Umnutzungsfähigkeit trotz baurechtlicher Vorgaben und langem Leerstand	Sensibilisierung Qualifizierung
		mehrmalige Um-nutzung		
		Brandschutz		
		bautechnische Prüfung		
KV 5 (40)	Scheunenumbau zu Gästezimmer und Appartement für ein benachbartes Hotel	Brandschutz	gute Umnutzungsfähigkeit trotz baurechtlicher Vorgaben	Sensibilisierung Qualifizierung
		Rettungsweg		
		Stellplatzverpflichtung		
KV 6 (42)	Scheunenumbau und Nutzung als Wohnhaus	Brandschutz	Umnutzungseignung kleinerer Nebengebäude	Brandschutz-privilegien für vorh. Grenzwände
		Bestandsschutz		

Fortsetzung tabellarischer Überblick über die Fallbeispiele

Nummer (Anhang Seite)	**Bezeichnung**	**(baurechtliche) Sachverhalte**	**Wertung/ Bedeutung**	**Handlungs-empfehlungen Teil 9**
KV 7 (42)	Scheunenumbau und Nutzung als Wohnhaus	Brandschutz	Beleg für flexibles baurechtliches Verwaltungshandeln und Beratungsangebot	Sensibilisierung Qualifizierung
		Wasserrecht		
- Beplanter Innenbereich § 30 BauGB - Umnutzung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken				
DV 11 (45)	Umnutzung einer Scheune zu Hobby-pferdehaltung	Einfügegebot	Beleg für rechtlich komplexen Vorgang	Einführung eines „Ländlichen Kerngebiets“
		Dorfgebiet		
		Gebot der Rücksichtnahme	baurechtliche Grundsatzfrage	
		Immissionsschutz	Umnutzungsart mit zunehmender Bedeutung	Abweichung vom Einfügegebot
		Wasserrecht		
		Veterinärrecht		
		Rechtsverfahren		
- Außenbereich § 35 BauGB - Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft				
DV 12 (48)	Überdachung und Umnutzung eines Fahrsilos zu Maschinenhalle, weitere Umnutzung zu Reithalle	Diversifikation in der Landwirtschaft	Beleg für sinnvolle Filterwirkung sowie für flexibles baurechtliches Verwaltungshandeln	Sensibilisierung Qualifizierung
		Privilegierung als mitgezogener Betriebsteil		
		Brandschutz	Umnutzungsart mit zunehmender Bedeutung	
		Veterinärrecht		
		Wasserrecht		
DV13 (51)	Umnutzung und Aufstockung eines (ungenehmigten) Betriebsgebäudes zu einer Wohnung, Umnutzung von Viehställen zu Pferdeställen für eine (landwirtschaftliche) Pferdepension, Umnutzung einer Maschinenhalle zu Reithalle, Überdachung eines Fahrsilos und Umnutzung als Maschinenunterstand	Bestandsschutz	Vielzahl von rechtlichen Anforderungen aus dem Baurecht und dem Baunebenrecht	Sensibilisierung Qualifizierung
		Privilegierung		
		Baueinstellung	Beispiel für ungenehmigte Umnutzungen über lange Zeiträume	
		Veterinärrecht	ungeklärte Bestandsschutzwirkungen	

Fortsetzung tabellarischer Überblick über die Fallbeispiele

Nummer (Anhang Seite)	**Bezeichnung**	**(baurechtliche) Sachverhalte**	**Wertung/ Bedeutung**	**Handlungs-empfehlungen Teil 9**
- Außenbereich § 35 BauGB - Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken				
DV 14 (47)	Umnutzung und Erweiterung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses für nichtlandwirtschaftliche Wohnzwecke, Umnutzung eines Vieh- und Schweinestalles zu Hobbypferdehaltung	Umnutzungsprivileg	Beleg für sinnvolle Filterwirkung sowie für flexibles baurechtliches Verwaltungshandeln	Einstufung als kulturlandschaftsprägend
		Erweiterungsprivileg		Sensibilisierung Qualifizierung
DV 15 (49)	Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu (nichtlandwirtschaftlicher) gewerblicher Pferdepension	Umnutzungsprivileg	Vielzahl von rechtlichen Anforderungen aus dem Baurecht und dem Baunebenrecht	Einstufung als kulturlandschaftsprägend
		Erweiterungsprivileg		
		Folgeumnutzungen	dynamisches Nutzungsverhalten	erleichterte Zulässigkeit von gewerblichen Nachnutzungen
		Naturschutz		
		Wasserrecht	Umwandlung kompletter Splittersiedlungen	Anpassung des Umnutzungsprivilegs für Großtierhaltungen
		Außenbereichssatzung		
DV 16 (52)	Umnutzung eines aufgegebenen Aussiedlerhofes zu einer Kfz-Werkstatt und zur Unterstellung von Sportbooten	deutliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange	Beleg für sinnvolle Filterwirkung des Baurechts	Sensibilisierung Qualifizierung
		Naturschutz		
		Wasserrecht		
		Bodenrecht		
DV 17 (55)	Mehrmalige Umnutzung eines Aussiedlerhofes	Umnutzungsprivileg	Beleg für dynamisches Geschehen und für hieraus resultierende besondere Hemmnisse	Einführung einer mehrmaligen Inanspruchnahmemöglichkeit des Umnutzungsprivilegs
		Mehrfachumnutzungen		
		Verbrauch des Umnutzungsprivilegs		Einstufung als kulturlandschaftsprägend
		Außenbereichsschonung		
		Erschließung		Besondere Darstellungen im Flächennutzungsplan
		Darstellungen im Flächennutzungsplan		

8.6 Zwischenreflexion der Hypothesen und Fragestellungen

Zu Hypothese 1 und Fragestellung 1:

> Der Niedergang der alten bäuerlichen Bausubstanz kann weder durch finanzielle Förderprogramme noch durch Instrumente der gemeindlichen Planungshoheit allein wirksam aufgehalten werden; ein stärkeres baubehördliches Eingreifen bei Vernachlässigung der Bauunterhaltung in Verbindung mit umfassender baurechtlicher „Privilegierung“ von Umnutzungsvorgängen im Sinne von Fordern und Fördern ist deshalb unterstützend einzuleiten.
>
> Können durch konsequente baurechtliche Zwangsmaßnahmen und erweiterte Privilegierungsbestimmungen im Sinne einer Erleichterung der baurechtlichen Legalisierung von Umnutzungsvorhaben signifikante Effekte zur Förderung der Erhaltung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz erzielt werden?

Durch die Detailbetrachtungen baulicher Mängel bei landwirtschaftlicher Altbausubstanz und deren baurechtlicher Behandlung wurden die Schwierigkeiten beschrieben, die durch die damit zusammenhängenden rechtlichen und persönlichen Sensibilitäten hervorgerufen werden. Es konnte herausgearbeitet werden, dass dem Verfall erhaltenswerter Gebäude mitunter nur durch konsequentes behördliches Eingreifen begegnet werden kann. Dass dieses Ziel jedoch nicht immer zu erreichen ist und ein Teil der historischen Bausubstanz wohl aufzugeben ist, wurde durch die Schilderung von Vorgehensweisen von aus unterschiedlichen Gründen nicht kooperierenden Eigentümern ebenso verdeutlicht.
Dass andererseits baurechtliche Vorgaben sich hemmend auf Umnutzungsbestrebungen auswirken können, wurde an den Fallbeispielen an mehreren Stellen beschrieben. Insofern wurden deutliche Hinweise herausgearbeitet, die weitere baurechtliche Privilegierungstatbestände im Bereich des Umnutzungsgeschehens als erforderlich erscheinen lassen.

Ebenso wurde die Tendenz deutlich, dass die Frage nach signifikanten Effekten solcher Privilegien positiv zu beantworten sein wird.

Zu Hypothese 2 und Fragestellung 2:

> Das Baurecht ist in großen Teilen auf die Verhältnisse und die Bedürfnisse städtischer Siedlungen ausgelegt und nimmt zu wenig Rücksicht auf die Eigenarten ländlicher Siedlungen und den aus ihnen resultierenden Bedürfnissen.
>
> Ist die Schaffung eines speziell auf die Verhältnisse im ländlichen Raum ausgerichteten besonderen Baurechts möglich und kann ein solches „Baurecht des ländlichen Raumes“ die Erhaltung der spezifischen Eigenart der ländlichen Siedlungen befördern?

Die mitunter festzustellende Widersprüchlichkeit der komplexen Rechtsmaterie wurde mittels der Fallbeispiele bei Umnutzungsvorgängen bzw. –wünschen beleuchtet. Insbesondere Zwänge aus dem Nutzungsrecht und den städtebaulichen Vorgaben des Bauplanungsrechts sowie solche aus sicherheitsrelevanten Vorschriften des Bauordnungsrechts wurden aufgezeigt und gelegentlich hinterfragt.
Die geschilderten Vorgänge können als Beispiele praktischer Umsetzungen der baurechtlichen Vorgaben mit dazu beitragen, ein besseres Verständnis für das Erfordernis von Gesetzesmodifikationen herbeizuführen. Durch Erläuterungen von bisher in dieser Arbeit noch nicht angeführten Detailvorschriften (zumeist in Fußnoten) sowie durch die Kurzbewertungen der jeweiligen Fälle dienen die Erkenntnisse der Vorbereitung der im folgenden Teil der Arbeit konkret formulierten Vorschläge für Änderungen in einzelnen Vorschriften und im Verwaltungshandeln.
Insbesondere zu den Fragen der zulässigen Nutzungsarten und Bauweisen, aber auch in Verbindung mit den restriktiven Vorgaben des Grundsatzes der Außenbereichsschonung konnten durch die Beispiele Belege für die Gültigkeit der Hypothese gewonnen werden.

Ebenso wurden Hinweise für einen Veränderungsbedarf und eine Veränderungsmöglichkeit der bestehenden Regelungen zugunsten eines „ländlichen Baurechts“ gefunden, die einer abschließenden Konkretisierung bedürfen.

Zu Hypothese 3 und Fragestellung 3:

> Den spezifischen Belangen der Erhaltung landwirtschaftlicher Altbausubstanz wird durch eine mangelhafte Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger zu wenig Beachtung zuteil.
>
> Wie kann eine Förderung des Weiternutzungsgeschehens durch Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger erreicht werden?

Sowohl durch die Schilderung der Vorgaben der an den Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange als baurechtliche (Mit-) Entscheidungsinstanzen als auch durch die Beschreibung der Vorgehensweise von Baurechtsbehörden wurde vereinzelt verdeutlicht, wie Baurechtsvorgänge mitunter verkompliziert, aber auch – als positive Schilderung – „unbürokratisch“ bearbeitet werden können. Diese Bandbreite zeigt direkt auf, welche Wirkungen von Ermessensausschöpfungen für das Umnutzungsthema ausgehen können und kann daher als Hinweis zu einem Handlungsbedarf für eine stärkere Sensibilisierung und einer speziellen Qualifizierung hinsichtlich der Belange des Umnutzungsthemas aufgefasst werden.

Anregungen, wie dieser Handlungsbedarf konkret umgesetzt werden könnte, werden im folgenden Schlussteil der Arbeit vorgelegt.

9 Auswertung, Bewertung und Konsequenzen

9.1 Vorbemerkungen

Die ausgewerteten bauaufsichtlichen Vorgänge geben einen vertieften Einblick in die Wirkungen einschlägiger Vorschriften auf das Bauunterhaltungs- und Umnutzungsgeschehen an der Basis baurechtlicher Gesetzesanwendungen. Es wurde versucht, einen möglichst ausgewogenen und aussagekräftigen Auszug aus dem Gesamtspektrum zu gewinnen. Die Begrenzung auf die gewählte Anzahl der Fallbeispielvorstellungen sowie die Art der Darstellung als Trennung in einen tabellarischen Überblickteil und einen ausgegliederten Beschreibungsteil war dabei sowohl unter wissenschaftlich-methodischen Gesichtspunkten vertretbar als auch aus Praktikabilitätsgründen zur Umfangbegrenzung und besseren Lesbarkeit der Studie geboten.
Wichtiger als eine alle erdenklichen Aspekte abdeckende Beschreibung möglichst vieler Baurechtsverfahren ist eine Auswertung und Bewertung unter Berücksichtigung möglichst objektiver Kriterien.
Bedingt durch die teilnehmende Beobachtung des Forschungsfeldes war dieser Objektivität besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Nur so kann der bei der Vorauswahl, bei der endgültigen Festlegung und schließlich bei der Beschreibung der ausgewählten Fälle beschrittene Entwicklungsprozess - der bestimmt war von vorgeprägten, vermeintlich „sicheren“ Auffassungen und Bewertungen - zu wissenschaftlich unterlegten Erkenntnissen führen.
Bei der Analyse der Fallbeispiele, deren Auswahl aus der vorgegebenen Sammlung laufend einer Anpassung unterzogen wurde, haben sich zwei verschiedene Bereiche, in denen sich Hemmnisse baurechtlicher Art bei Umnutzungen manifestiert haben, herausgebildet.
Zum einen resultieren diese aus Teilgebieten des Baurechts - inkl. Baunebenrecht - zum anderen aber auch aus den praktizierten Verwaltungsabläufen. Bei letzteren konnten Mängel in der konsequenten Umsetzung von Gesetzesliberalisierungen erkannt werden, die auch mit Sensibilisierungsdefiziten zu erklären sind.

Die Struktur der Auswertung der bisher getroffenen Aussagen sowie der hieraus abgeleitete Handlungsbedarf verlässt die bisher gewählte Kategorisierung nach Lage/Nutzungstypen und wechselt zu einer Zweiteilung in einen Veränderungsbedarf des rechtlichen Regelwerks einerseits und einen solchen im Verwaltungshandeln andererseits.

9.2 Veränderungsbedarf im rechtlichen Regelwerk

9.2.1 Grundsätzliches

Bei der Suche und Beschreibung konkreter baurechtlicher Hemmnisse, die das Umnutzungsgeschehen negativ beeinflussen können, ist zwischen der Betrachtung der grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung einerseits und der konkreten baulichen Umsetzung nach dem Bauordnungsrecht – in Baden-Württemberg insbesondere die Landesbauordnung und die zugehörige Ausführungsverordnung – andererseits zu unterscheiden.
Da das bundesweite Bauplanungsrecht mittelbaren Einfluss auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung von Umnutzungsvorhaben ausüben kann, ist in der Praxis eine Vermischung beider Rechtsbereiche festzustellen.

Im Folgenden werden die Vorschriften des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts aus Gründen der Klarheit der Darstellung und der Argumentation dennoch getrennt behandelt - ein Zusammenführen der Ergebnisse kann sich nach Erfassen der Inhalte ergeben.

9.2.2 Bauplanungsrecht

9.2.2.1 Allgemeines Städtebaurecht

Die Inhalte der direkt themenrelevanten Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung mit Einfluss auf das Umnutzungsgeschehen wurden bereits vorgestellt und erläutert. Auch die in ihnen mitunter enthaltenen Hemmnisse wurden schon mehrfach angesprochen. Insoweit ist im Folgenden eine erneute Beschreibung dieser Regelungen entbehrlich. Es sollen vielmehr die vorhandenen Barrieren nochmals angerissen und konkrete Veränderungsvorschläge skizziert und begründet werden.

Zulässigkeit von Vorhaben im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB i. V. mit § 9 BauGB: - Inhalt des Bebauungsplans -

Wie bereits beschrieben und im Rahmen der Fallbeispielvorstellungen nochmals erläutert wurde, sind die historischen Dorfkerne nur in wenigen Bereichen mit Bebauungsplänen überplant. Diese Situation sollte im Sinne einer Förderung des Umnutzungsgeschehens und der Erhaltung alter Bausubstanz überdacht werden. Der Ansatz zur Einführung optimierter Voraussetzungen hierfür ist jedoch nicht in einer Änderung von § 30 BauGB zu suchen, da dieser lediglich einen allgemeinen Rahmen ausdrückt (Zulässigkeit nur bei Einhaltung der Bebauungsplanvorgaben), sondern in den einschlägigen Regelungen über die rechtlich möglichen Inhalte von Bebauungsplänen.
Hierfür sind der in § 9 I BauGB enthaltene abschließende Katalog der möglichen Festsetzungen sowie die Begrenzungen durch die Baunutzungsverordnung maßgeblich.
Insbesondere kann bei folgenden nach diesen Regelungen möglichen Festsetzungen ein Veränderungsbedarf beschrieben werden:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollten die spezifischen Belange der Nutzungsdurchmischung der historischen Dorfkerne Berücksichtigung finden. So ist eine zu enge Ausrichtung auf die Wohnnutzung zu vermeiden, da die Funktionsfähigkeit eines Dorfes auch von einer „praktizierten Lebendigkeit“ abhängt - ruhige Wohngebiete haben die Dörfer an ihren Rändern zumeist in ausreichender Anzahl und Größe vorzuweisen. Insoweit ist bei der noch folgenden Analyse des Veränderungsbedarfs der Baunutzungsverordnung anzusetzen. Das Gleiche gilt für das in der BauNVO vorgegebene und nach den dortigen Bestimmungen zu berechnende Maß der baulichen Nutzung.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auch für diese Festsetzungen ist auf die Vorgaben in der BauNVO zu verweisen. Die in der vorliegenden Arbeit beschriebenen Hofformen mit Grenzbebauungen oder grenznahen Bebauungen in verschiedenen Ausprägungen finden in der BauNVO keine geeignete Entsprechung in den möglichen Bauweisen und deren Definitionen. Bei der Einführung einer speziellen, an diese Bauernhofformen angepassten „besonderen“ Bauweise könnten neben bauplanungsrechtlichen Erleichterungen auch bauordnungsrechtliche Vergünstigungen ereicht werden, da dort - insbesondere im Abstandsflächenrecht - Querverweise auf bauplanungsrechtliche Regelungen enthalten sind.

Insoweit ist nicht eine Änderung der Paragrafen 9 oder 30 des Baugesetzbuches anzustreben, vielmehr erscheint hier eine Modifizierung der für die Beschreibung der Bauweisen maßgeblichen Baunutzungsverordnung zielführender.

Die Kriterien für die überbaubaren Grundstücksflächen in der BauNVO bedürfen dagegen unter Umnutzungsgesichtspunkten keiner Anpassungen, da sich eine einschlägige Beurteilung bei Bestandsgebäuden für gewöhnlich erübrigt.[1]

Für die sonstigen in § 9 BauGB aufgeführten möglichen Festsetzungen in Bebauungsplänen sind ebenso keine dem Umnutzungsgeschehen dienenden Veränderungen aufzuzeigen - weder direkter Art durch Eingriffe in das Baugesetzbuch noch indirekt durch Anpassungen der Baunutzungsverordnung. [2]

Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB

Die Formulierungen in § 34 BauGB lassen zunächst keinen besonderen Veränderungsbedarf erkennen. Indirekte Wirkung haben auch hier die Regelungen der Baunutzungsverordnung, insbesondere jene zur Art der baulichen Nutzung und zu den Bauweisen.
Der Art der baulichen Nutzung als entscheidender Einflussgröße für die grundsätzliche Zulässigkeit einer Nutzungsumwandlung alter landwirtschaftlicher Gebäude kommt bei einer möglichen Einstufung der näheren Umgebung gem. § 34 II BauGB in ein Gebiet der Baunutzungsverordnung eine große Bedeutung zu. Auch diesbezüglich ist daher auf die Aussagen zum Veränderungsbedarf der BauNVO zu verweisen.
Die Kriterien Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche erlangen insbesondere bei Erweiterungen eine maßgebliche Zulässigkeitsrelevanz. Aussagen hierzu für den Bereich der unbeplanten alten Dorfkerne werden ebenso der Bewertung der BauNVO überlassen.

Besondere Aufmerksamkeit ist indessen § 34 III a BauGB zu widmen, da hier spezielle Bestandsschutzprivilegien für vorhandene bauliche Anlagen formuliert werden. Diese Vergünstigungen für Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen von zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetrieben und von zulässigerweise errichteten sonstigen baulichen Anlagen, die zu Wohnzwecken genutzt werden sollen, könnten für aufgegebene landwirtschaftliche Gebäude übernommen bzw. in ähnlicher Ausformung eingeführt werden. Eine ausdrückliche Nennung der landwirtschaftlichen Urnutzung und Entfall der Wohnzweckbeschränkung würde eine deutliche Vereinfachung der baurechtlichen Ermöglichung solcher Vorhaben bewirken, ohne die sonstigen Zulässigkeitskriterien – a.) städtebauliche Vertretbarkeit, b.) Würdigung nachbarlicher Belange und c.) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen – beeinträchtigen zu müssen. Diese bewusste Privilegierung landwirtschaftlicher Altbausubstanz in Ortslagen wäre als Ergänzung des Umnutzungsprivilegs bei Außenbereichsvorhaben gem. § 35 IV BauGB ein wichtiger Schritt in Richtung „Baurecht für den ländlichen Raum“. Ohne großen gesetzgeberischen Aufwand könnten in Verbindung mit noch zu beschreibenden Vergünstigungen bauordnungsrechtlicher Art große Wirkungen erreicht werden. Die begrenzenden Regelungen des (evtl. anzupassenden) Immissionsschutzrechts (vgl. Ziff. 9.2.4) würden dabei der Gefahr der allzu großen Konfliktträchtigkeit unterschiedlicher Nutzungen entgegenwirken, da mit diesen Bestimmungen des Baunebenrechts die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme auf einem höheren Beeinträchtigungsniveau überprüft und gewährleistet würde. Das durch die beschriebene Anpassung von § 34 III a BauGB gesetzlich abgesicherte, durch Festlegungen in der Baunutzungsverordnung mit gleicher Zielrichtung ergänzte „besondere Baurecht für Dörfer“ würde einen Prozess unterstützen, der sich als Entwicklung eines „neuen Selbstbewusstseins“ ländlicher Identität im baulichen Erscheinungsbild der Ortskerne niederschlagen könnte.

[1] Allenfalls bei Erweiterungsmaßnahmen im Zuge von Umnutzungen kann diesen Regelungen eine Bedeutung zukommen.
[2] Vielmehr ist auf die gem. § 9 I Nr. 2a BauGB seit 2007 ermöglichte Aufnahme von besonderen Festsetzungen zu dem Maß der Tiefe von Abstandsflächen hinzuweisen, die den Gemeinden einen Gestaltungsspielraum eröffnet, den sie im Sinne der Erhaltung der historischen Baustrukturen einsetzen sollte.

Es wird deshalb folgender Formulierungsvorschlag für eine Ergänzung von § 34 III a 1 Nr. 1 BauGB unterbreitet (Ergänzung hervorgehoben):

> § 34 III a BauGB:
>
> Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung
>
> 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, **der Nutzungsänderung eines ehemalig landwirtschaftlich genutzten Gebäudes** oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,

Umnutzungsprivileg gem. § 35 IV 1 Nr.1 BauGB und Rückbauverpflichtung gem. § 35 V 2 BauGB für Vorhaben im Außenbereich

Als geringer Eingriff in die Systematik des „Außenbereichsparagrafen“ und unter Beibehaltung der bisherigen Definition, was baurechtlich als Landwirtschaft eingestuft wird (s. u.), ist insbesondere die Ausdehnung des Umnutzungsprivilegs gem. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB auf mehrmalige Nutzungsänderungen zu nennen. Der in diesem Zusammenhang gelegentlich geäußerte Einwand, durch „Stufenumnutzungen“ bzw. Zerlegung in Teilakte könnte unerwünschten Außenbereichsvorhaben nicht mehr entgegengetreten werden, ist durch einen Hinweis auf die Regelungen in § 35 III und V BauGB, wonach alle Außenbereichsvorhaben bestimmten Restriktionen unterstellt werden, zu entkräften. Bei konsequenter Berücksichtigung dieser Zulassungskriterien ist es im Sinne der Außenbereichsschonung gleichgültig, ob die Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes direkt aus dieser Urnutzung erfolgt oder bereits andere Umnutzungen vorher vollzogen waren. Es ist vielmehr festzuhalten, dass allein der bei Anwendung des bisherigen Rechts im Zuge von Nachumnutzungen zu berücksichtigende Belang „Darstellungen des Flächennutzungsplans“ zumeist zu einer Unzulässigkeit von weiteren Umnutzungsvorhaben bereits umgewandelter Gebäude führt und diese Situation als unbefriedigend einzustufen ist und geändert werden sollte.
Hierfür könnte entweder eine Ergänzung mit spezieller Aussage zur Zulässigkeit mehrmaliger Umnutzungen ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude oder eine geringfügige Änderung der Formulierung wie folgt vorgenommen werden (Ergänzung hervorgehoben):

> § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB:
> ... die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes**, das ursprünglich** im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 **genutzt wurde**, unter folgenden Voraussetzungen: ...

Als Alternative zur Einführung eines mehrmaligen Umnutzungsprivilegs könnte hilfsweise eine besondere Darstellung für „aufgegebene Aussiedlerhöfe“ in Flächenutzungsplänen eingeführt werden.[1] Durch die Kennzeichnung umgenutzter Aussiedlerhöfe könnte das Argument des Widerspruchs zu den Darstellungen in Flächennutzungsplänen entkräftet werden. Eine solche Vorgehensweise konfligiert jedoch evtl. mit den Festlegungen der Raumplanung, insbesondere denen in Regionalplänen, weshalb sie als rechtsunsicher und daher leicht angreifbar zu bezeichnen ist. Zumindest wäre die Einführung einer eigenen Flächenkategorie für aufgegebene bzw. teilaufgege-

[1] Die Kennzeichnung ehemaliger Aussiedlerhöfe in Bauleitplänen bedarf keiner vorherigen Änderung der Planzeichenverordnung, da gem. § 2 II PlanzV die vorgegebenen Planzeichen durch besondere Darstellungen ergänzt werden können. Es wäre daher jederzeit mit entsprechenden Beschreibungen in den Planlegenden der Flächennutzungspläne möglich, Sonderzeichen für aufgegebene landwirtschaftliche Betriebe aufzunehmen.

bene landwirtschaftliche Aussiedlungen mit den raumordnerischen Planungsinstrumenten abzustimmen. Als Ansatzpunkt für entsprechend zu leistende Überzeugungsarbeit kann dabei die als Grundsatz der Raumordnung bezeichnete Aussage in § 2 II 1 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) herangezogen werden, wonach der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ein Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben ist. Mit dieser Regelung mögen zwar hauptsächlich Brachflächen im Innenbereich gemeint sein, was durch den Begriff „Siedlungsflächen" als Abgrenzung zu Freiflächen als raumordnerischer Terminus zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich ausgedrückt wird – es können jedoch mitunter auch durch die Wiedernutzung leergefallener Außenbereichsgebäude Entlastungseffekte bei anderen Flächenverbräuchen eintreten.

Die in § 35 IV 1 Nr. c) BauGB enthaltene Festsetzung, wonach für die Inanspruchnahme des Umnutzungsprivilegs die Aufgabe der bisherigen (landwirtschaftlichen) Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen darf, sollte in Konsequenz der gem. § 245b II BauGB den Ländern erteilten Aussetzungsermächtigungen (vgl. 5.2.1.5) aus dem BauGB gestrichen werden.

Nicht geändert werden sollte indessen - obwohl gelegentlich von interessierten Kreisen gefordert - die „räumlich-funktionale Bindung" des umzunutzenden Gebäudes an die Hofstelle des (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebes als Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Umnutzungsprivilegs. Würde man auch Gebäude in Einzellage ohne den genannten Hofbezug einer Teilprivilegierung unterstellen, wäre die Gefahr einer unkontrollierten Zersiedelung des Außenbereichs besonders augenfällig. Aus (vermeintlichen oder tatsächlichen) späteren Erweiterungszwängen für die Eigentümer solcher umgenutzter Gebäude könnte ein großer Druck auf die beteiligten Institutionen nach der Befürwortung weiterer Bebauungen resultieren. Zwar hat das Umnutzungsgeschehen im Untersuchungsgebiet bisher noch keine nennenswerten Vorgänge in diesem Bereich erkennen lassen, dies kann jedoch gerade mit der Zulässigkeitsvoraussetzung der räumlich-funktionalen Hofbindung begründet werden. Bei Aufgabe derselben könnte sich das durchaus ändern. Im betrachteten Gebiet wie auch in anderen Regionen gibt es vielfach landwirtschaftliche Gebäude in Einzellage, die jüngerer Bauzeit sind und schon wegen der hieraus resultierenden oft guten Bausubstanz Umnutzungswünsche entstehen lassen. Als Beispiele sind landwirtschaftliche Bergehallen oder auch Ställe der Massentierhaltung zu nennen. Letztere werden jedoch regelmäßig nicht im Rahmen eines Landwirtschaftsbetriebes im baurechtlichen Sinne, sondern als Gebäude eines sonstigen Betriebes genutzt. Sie wurden wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung oder wegen der nachteiligen Wirkung auf die Umgebung gem. § 35 I 1 Nr. 4 BauGB privilegiert zugelassen oder unterlagen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht und fallen demnach bei genauer Betrachtung nicht unter das Thema der vorliegenden Arbeit.

Bei der hier propagierten restriktiven Handhabung von Umnutzungsvorstellungen von Gebäuden ohne räumlich-funktionale Bindung an die Hofstelle ist im Einzelfalle bei Nichtgelingen der landwirtschaftlichen Weiternutzung der Verfall der Bausubstanz in Kauf zu nehmen. Da Bauruinen jedoch immer eine Beeinträchtigung der Umgebung darstellen, im Außenbereich gar besondere negative Auswirkungen auf die Umwelt entfalten, gilt es, sie mit allen gangbaren Mitteln zu verhindern.

Diese Aussage führt zu Überlegungen, solche Gebäude in Alleinlage, obwohl sie ursprünglich als der Landwirtschaft dienend und somit privilegiert zugelassen wurden, der Rückbauverpflichtung gem. § 35 V 2 BauGB zu unterwerfen. Nach dieser Bestimmung hat der Bauherr eine Verpflichtungserklärung abzugeben, wonach *„das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen* [ist] *und Bodenversiegelungen zu beseitigen* [sind]." Diese, gewiss als Einschränkung der landwirtschaftlichen Privilegierung zu betrachtende Auferlegung der Verantwortung für aufgegebene Gebäude in Einzellage an die Landwirte könnte damit begründet werden, dass die Regelung zum einen eine den Außenbereich schonende Wirkung entfalten würde (Trend zur Konzentration an der Hofstelle) und zum anderen

als Begründung für großzügigere Handhabungen von Umnutzungen mit räumlich-funktionaler Hofbindung herangezogen werden könnte. Besondere Härten wegen zukünftiger, gerade bei Hofaufgaben dann anstehenden Rückbaukosten könnten durch entsprechende Bestimmungen im Rahmen der Agrarsubventionen der Landwirtschaftsförderung abgemildert werden.
Die genannte „Rückbauregelung" in § 35 V 2 BauGB könnte demnach wie folgt modifiziert werden (Ergänzung hervorgehoben):

§ 35 V 2 BauGB:

Für Vorhaben nach **Absatz 1 Nr. 1, die nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs stehen sowie 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, **ausgenommen bei zulässigen Nutzungsänderungen nach Absatz 1 Nr. 1, die nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs stehen.**

Die anderen in § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für eine Teilprivilegierung von Umnutzungen ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich sollten beibehalten werden, da sie sinnvolle Begrenzungs- und Steuerregelungen für das Geschehen beinhalten.

Umnutzungsprivileg gem. § 35 IV 1 Nr. 4 BauGB

Als Alternative zur Einführung der vorgenannten mehrmaligen Umnutzungsprivilegierung kann die Regelung in § 35 IV 1 Nr. 4 BauGB betrachtet werden, wonach „*Nutzungsänderung*[en] *von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden"* die beschriebenen Privilegien beanspruchen können. Wie bereits erläutert, können in vielen Fällen auch Aussiedlerhöfe aus den 1950/1960er Jahren und ebenso neuere Betriebsauslagerungen durchaus als prägend für das Bild der Kulturlandschaft eingestuft werden. Es ist daher zu diskutieren, ob eine Ausdehnung der bisherigen Anwendungspraxis auf „gewöhnliche" Aussiedlerhöfe zu etablieren ist - eine mehrmalige Umnutzungsprivilegierung nach § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB wäre dann weniger zwingend. Durch einen Hinweis auf die **„besondere Berücksichtigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft"** in § 35 IV 1 Nr. 4 BauGB wäre eine Rechtsgrundlage für die Einstufung zu diesem Umnutzungsprivileg gegeben. Es obläge dann der baurechtlichen Umsetzungspraxis, durch entsprechende Auflagen und vor allem durch deren Vollzugskontrolle eine gute Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild durchzusetzen.[1]

Außenbereichssatzung gem. § 35 VI BauGB

Die sog. Außenbereichssatzung stellt ein Instrument dar, mit dessen Hilfe einige der vorgenannten Hemmnisse beseitigt und einzelne formulierte Gesetzesänderungsvorschläge im Zusammenhang mit Umnutzungen im Außenbereich entbehrlich werden können. Mit der Aufstellung der Satzung können Vorhaben, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und

[1] Aus der Umwandlung zu nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen können durchaus positive Wirkungen für das Landschaftsbild resultieren, da die Neunutzungen zumeist weniger Außenflächen gegenüber den landwirtschaftlichen Betrieben mit Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte u. ä. belegen. Auch durch geeignete Farbgestaltungen während der in Verbindung mit Umnutzungen häufig anstehenden Renovierungsarbeiten sowie durch Bepflanzungsauflagen können Verbesserungen für das Landschaftsbild erzielt werden.

Gewerbebetrieben dienen, erleichtert zugelassen werden. Das gilt für Neubauten und für Umnutzungen vorhandener Bausubstanz gleichermaßen. Einschränkungen erfährt das Rechtsinstrument der Außenbereichssatzung jedoch durch die Voraussetzung, dass der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf und bereits eine Wohnbebauung *„von einigem Gewicht“* vorhanden sein muss. Folglich ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für gewöhnlich erst dann möglich, wenn schon mehrere (Um-) nutzungen zu Wohnraum vorgenommen wurden und die landwirtschaftliche Betätigung bereits weitgehend zurückgedrängt ist, so dass sie den Bereich nicht mehr als Hauptnutzung prägt.
In der Praxis bedeutet diese Einschränkung, dass durch das Vorhandensein eines einzigen übrig gebliebenen landwirtschaftlichen Betriebes mit prägenden Auswirkungen auf die Umgebung die Möglichkeit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Frage gestellt wird. Diese Situation gilt es zum Schutze der aktiven Landwirte dennoch beizubehalten, wenngleich der bereits mehrfach geschilderten Gefahr des Verfalls vorhandener, leerstehender Gebäudesubstanz durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung in vielen Fällen wirksam begegnet werden könnte. Es wird hier jedoch als nicht sinnvoll erachtet, möglichst einfache Regelungen für die Errichtung von *Neubauten* im Außenbereich zu entwickeln, sondern unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Außenbereichsschonung insbesondere *bestehende* bauliche Anlagen durch Erleichterungen von Umnutzungen vor dem Verfall zu retten.

Erweiterung des Landwirtschaftsbegriffes oder Erweiterung der Außenbereichsprivilegierung gem. § 201 BauGB i. V. mit § 35 I BauGB

Besonderes Umnutzungsinteresse für aufgegebene Höfe im **Außenbereich** besteht im Bereich der privaten und gewerblichen Reitpferdehaltung und Pferdezucht. Während die baurechtliche Legalisierung der privaten Hobbypferdehaltung mit zumeist nur einigen wenigen Pferden der jeweiligen Familienmitglieder durch das Umnutzungsprivileg in § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB - zumindest bei erstmaliger Umnutzung - keine großen Schwierigkeiten bereitet, kann diese Aussage für gewerbliche Pferdepensionen nur eingeschränkt getroffen werden. Diese Pferdehaltungen erfordern neben den bereits vorhandenen Baulichkeiten der ehemaligen Landwirtschaften für gewöhnlich weitere Gebäude als Neubauvorhaben, deren baurechtliche Zulässigkeiten jedoch oft auf große Hürden stoßen. Dies kann mitunter Konsequenzen für den weiteren Bestand der Gewerbebetriebe nach sich ziehen. Es sollten daher Lösungen angestrebt werden, die ein (begrenzt) dynamisches Geschehen von einmal zugelassenen „landwirtschaftsähnlichen“ Tierhaltungen – auch ohne ausreichende eigene Futtergrundlage - im Außenbereich durch baurechtliche Regelungen unterstützen können.
Hierzu könnten spezielle Regelungen für die Zulässigkeiten „moderater“ Erweiterungen von bereits mit Hilfe des Umnutzungsprivilegs eingerichteten nichtlandwirtschaftlichen Großtierhaltungen, insbesondere Pferdepensionen, eingeführt werden (zusätzlich zu dem eingeschränkten Erweiterungsprivileg gem. § 35 IV 1 Nr. 6 BauGB).

Es bieten sich zunächst drei unterschiedliche Ansätze an:

1. Erweiterung des Landwirtschaftsbegriffes in § 201 BauGB auf Großtierhaltungen auch ohne eigene Futtergrundlage und damit Mitaufnahme dieser Nutzungen in das umfangreiche Privileg gem. § 35 I Nr. 1 BauGB
2. Einstufung von Großtierhaltungen größeren Umfanges unter § 35 I Nr. 4 BauGB, wonach sie als Vorhaben mit besonderen Anforderungen an die Umgebung, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen
3. Aufnahme eines besonderen Umnutzungsprivileges in § 35 IV BauGB und ergänzende Konkretisierung in § 35 IV 1 Nr. 6 BauGB

Zu 1: Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Traditionen mit großem Bezug zur bewirtschafteten Fläche wird hier die Meinung vertreten, dass Pferdepensionen und andere gewerbliche Großtierhaltungen ohne eigene Futtergrundlage nicht in den Landwirtschaftsbegriff aufgenommen werden sollten. Die Anerkennung einer der Landwirtschaft dienenden Funktion einer Pferdepension als mitgezogener Betriebsteil, d. h. als Ergänzung der landwirtschaftlichen Tätigkeit sollte jedoch davon unberührt und weiterhin möglich sein.[1] Stichhaltige Gründe für weitere Ausdehnungen der Privilegierung werden nicht gesehen.

Zu 2: Rechtssicherheit für (nichtlandwirtschaftliche) Pferdepensionen im *Außenbereich* könnte dagegen durch Einführung einer besonderen Privilegierung in § 35 I Nr. 4 (oder 4 a) BauGB erreicht werden. Durch die in § 35 V enthaltenen Bedingungen zur Ausführung privilegierter Vorhaben und insbesondere durch die dort enthaltene Rückbauverpflichtung mit begleitender Baulast oder Rückbaukostenbürgschaft kann unerwünschten Auswirkungen auf den Außenbereich bzw. Gebäudeleerständen nach Betriebsaufgabe vorgebeugt werden. Der „erzieherische" Effekt der - durch Bankbürgschaft konsequent abgesicherten - Rückbauverpflichtungen übt darüber hinaus begrenzenden Einfluss auf die Dimensionen der geplanten baulichen Anlagen aus. Auch für Betriebsaufgaben mit anschließender Umnutzung der Gebäude ist in § 35 V BauGB bereits eine Regelung enthalten, wonach die Rückbauverpflichtungen von den Neunutzern zu übernehmen sind.
Für den Ansatz, Pferdepensionen der Privilegierung gem. § 35 I Nr. 4 BauGB zu unterstellen, spricht daher zunächst einiges, auch, da die drei in dieser Regelung enthaltenen Hauptbedingungen – 1. besondere Anforderungen an die Umgebung, 2. nachteilige Wirkung auf die Umgebung und 3. besondere Zweckbestimmung – für gewöhnlich vorliegen.
In allen durchgesehenen Baurechtskommentaren und Rechtssprechungen werden jedoch gewerbliche Pferdepensionen nicht unter den Anwendungsbereich von § 35 I Nr. 4 BauGB eingeordnet. Diese Versagung des umfassenden Zulässigkeitsprivilegs (auch für Neubauten) kann insoweit nachvollzogen werden, als durch eine Bevorzugung einzelner Nutzungen immer auch Bedürfnisse anderer Nutzergruppen geweckt werden. Es wird daher auch hier die Auffassung vertreten, dass Pferdepensionen nicht allgemein nach § 35 I Nr. 4 BauGB privilegiert werden sollten.

Zu 3: Geringere Auswirkungen als eine Privilegierung auch von Neubauten nach § 35 I Nr. 4 BauGB auf den Grundgedanken der Außenbereichschonung mit dem ihm inhärenten restriktiven Bauverbot hätte eine spezielle Regelung für Umnutzungen zu Großtierhaltungen in § 35 IV BauGB. Diese besondere Bestimmung könnte Aussagen zur Nichtberücksichtigung von Darstellungen des Flächennutzungsplans auch bei Verbrauch des erstmaligen Teilprivilegs, also Umnutzungen aus bereits vollzogenen Neunutzungen enthalten und wäre demnach eine abgemilderte Form des bereits angeregten allgemeinen Wegfalls des Umnutzungsprivilegsverbrauchs. Mit diesem Minimalprivileg könnte der großen Nachfrage einer „landwirtschafts-ähnlichen" Sondernutzung – der Großtierhaltung und Beweidung von Grünflächen – Rechnung getragen werden.
Als Anregung für eine entsprechende Sonderregelung wird als (herabgestufte) Alternative zu der allgemeinen Einführung einer mehrmaligen Umnutzungsprivilegierung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude folgende Formulierung vorgeschlagen:

> § 35 IV 3 BauGB:
> In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1, die Zwecken der Großtierhaltung dienen, sind auch mehrmalige Änderungen der bisherigen Nutzung zulässig.

Ergänzend zu diesem Sonderumnutzungsprivileg sind jedoch Regelungen zu betrieblich erforderlichen Erweiterungen und Neubauten geringeren Umfangs zu formulieren bzw. in § 35 IV 1 Nr. 6 BauGB explizit auch für Großtierhaltungen, die ihre Zulässigkeit ursprünglich auf das Umnutzungsprivileg begründen, zu integrieren.

[1] Zur alleinigen Privilegierung von landwirtschaftlichen Pferdepensionen ohne sonstige Betriebszweige vgl. Ziff. 7.4.1.

Hierzu könnte die Formulierung *„bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs“* um die Worte **„auch aus Umnutzungen von Gebäuden im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1“** erweitert werden.[1] Diese Ergänzung würde die mitunter in der praktischen Anwendung der „Außenbereichsvorschriften“ des Baugesetzbuches zu verzeichnende Verweigerung des Erweiterungsprivileges für aus Umnutzungen entstandene gewerbliche Pferdepensionen, aber auch von anderen gewerblichen Nutzungen, beseitigen.[2]
Festzuhalten ist abschließend zum Thema „private oder gewerbliche Pferdehaltungen/Pferdepensionen im Außenbereich“, dass im Kontext der fehlenden Inanspruchnahmemöglichkeit des Umnutzungsprivilegs weit überwiegend nur Entscheidungen und Kommentare negativer Art vorliegen. In diesen - eine Zulässigkeit verneinenden - Aussagen werden jedoch keine Realisierungsmöglichkeiten durch Aufzeigen von Lösungswegen aufgezeigt. Es ist daher zunächst zu untersuchen, wo solche Nutzungen baurechtlich überhaupt zulässig sind.

Wie bei den einschlägigen Beispielvorstellungen gezeigt werden konnte, sind nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltungen im **Innenbereich** - auch in früher landwirtschaftlich genutzten Gebäuden - selbst in förmlichen Dorfgebieten lediglich eingeschränkt und mitunter nur durch Befreiungen von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung sowie für gewöhnlich nur im Einverständnis mit den Angrenzern baurechtlich zu legalisieren. In Wohn- und in Mischgebieten verhindern die derzeitigen Hürden des Bau- und des Immissionsschutzrechts Großtierhaltungen weitgehend.[3]

Für Vorhaben zu Pferdepensionen als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe bietet sich zunächst das Gewerbegebiet (förmlich festgelegt oder faktisch) an, was jedoch an der praktischen Umsetzung scheitert. Zu einer artgerechten Pferdehaltung gehört nicht nur der eigentliche Pferdestall, sondern es werden auch Nebenanlagen wie Pferdeausläufe (Paddocks), Weidekoppeln, Longierplätze oder Dunglegen benötigt. Auch die zu Reitzwecken genutzten Freiflächen oder Hallen sind in Gewerbegebieten aus Platz- und damit Kostengründen kaum realisierbar. Für Pferdepensionen ist deshalb festzuhalten, dass eine Realisierung im Innenbereich in der Praxis kaum möglich ist. Welche Gemeinde weist schon Gewerbegebiete mit für Pferdepensionen geeigneten Flächen aus? Das würde auch gegen das allgemeine Verständnis über die Funktion von Gewerbegebieten verstoßen und ist daher als wenig realistisch zu bezeichnen.

Eine weitere (theoretische) Lösung zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von nichtlandwirtschaftlichen Pferdepensionen mit angegliederten Reiteinrichtungen könnte in der Ausweisung spezieller Sondergebiete gem. § 10 BauNVO – Sondergebiete, die der Erholung dienen – liegen. Da jedoch sowohl die Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen als auch die Verabschiedung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit umfangreichem Planungsaufwand verbunden ist, wird von diesem planungsrechtlichen Instrument im Zusammenhang mit Umnutzungen zu Pferdepensionen kein Gebrauch gemacht. Hinzu kommt, dass ein solches Sondergebiet wohl nicht der Intention der Sondergebietsregelung der Baunutzungsverordnung entsprechen würde.
Gewerbliche Pferdepensionen sollten demnach durch die bereits vorgeschlagenen Regelungen in § 35 BauGB im Außenbereich erleichtert zugelassen werden können.

Entsprechend diesen Privilegien können, wie im Folgenden erläutert wird, spezielle Regelungen für die hobbymäßige Pferdehaltung im Innenbereich durch eine Novellierung der BauNVO mit Einführung einer neuen Gebietskategorie herbeigeführt werden.

---

[1] Eine bauordnungsrechtliche Entsprechung für die Erweiterung des Begriffes „Errichtung“ auf die Nutzungsänderung findet sich in § 2 XII Nr. 1 LBO, wonach der Errichtung die Nutzungsänderung gleich steht.
[2] Die bereits unter Fallbeispiel 15 angeführte Auslegung im „Außenbereichserlass NRW“ ist zu kritisieren, da betriebsbedingte moderate Erweiterungen auch bereits vor Ablauf von sieben Jahren zwingend werden können.
[3] Auch die Regelung in § 1 X 1 BauNVO, wonach vorhandene, ansonsten nach den Baugebietsfestsetzungen unzulässige Nutzungen durch besondere Festsetzungen geschützt werden können, greift nach h. M. und gefestigter Rechtsprechung nur zugunsten materiell-rechtlich bestandsgeschützter Anlagen und nicht bei ungenehmigten Umnutzungen (z. B. zu Pferdeställen) (vgl. VG Göttingen, Urteil v. 20. 08.2003, 2 A 2137/02).

Art der baulichen Nutzung/Baugebiete gem. §§ 1 – 15 BauNVO

Die mehrfach beschriebenen Schwierigkeiten, die bei der Umwandlung von Dorfgebieten in Wohngebiete oder Mischgebiete entstehen können, spiegeln sich bisher noch nicht in einer Anpassung der Baunutzungsverordnung an die veränderten Verhältnisse in den ländlichen Siedlungen wider. Diese Aussage trifft sowohl für beplante Bereiche, für faktische Baugebiete in nichtüberplanten Innenbereichen als auch für – nach der Eigenart der näheren Umgebung - nicht in Gebiete der BauNVO einzustufende Bereiche mit diffuser Bebauung zu. Verstärkt wird das Regelungsdefizit durch die Tendenz der mit der Planungshoheit ausgestatteten Gemeinden, einst förmlich festgelegte Dorfgebiete nach Aufgabe der letzten Landwirtschaft in Wohngebiete umzuwandeln. Die Gemeinden wollen so dem (vermeintlichen?) Willen der Bevölkerung nach mehr Wohnruhe entgegen kommen. Verkannt wird jedoch bei diesen Vorgängen allzu oft, dass der besondere Charakter der alten Dorfkerne durch die Konversion in Wohngebiete, aber auch in Mischgebiete verloren zu gehen droht. Die überkommenen Nutzungsmischungen des „lebendigen“ Miteinanders der Dorfbewohner gilt es jedoch möglichst zu erhalten bzw. zu reaktivieren. Wohngebiete allgemeiner oder gar reiner Ausprägung wurden an den Ortsrändern in den letzten Jahrzehnten genügend ausgewiesen, einer Übernahme dieser Verhältnisse für die Dorfkerne bedarf es nicht. Soll das Dorf auch in Zukunft noch ein Mindestmaß an städtebaulicher Eigenart und Eigenständigkeit aufweisen, sind neue baurechtliche Instrumente für eine bauliche Nutzungspluralität einzuführen, die die genannten Bestrebungen unterstützen.

Als konsequente Antwort auf dieses Anliegen ist die Implementierung einer neuen Baugebietskategorie, die die städtebaulichen Veränderungen innerhalb der historischen Dorfkerne ausreichend berücksichtigen lässt, in die Baunutzungsverordnung zu fordern.
Es wird deshalb angeregt, ein **„Ländliches (Dörfliches) Kerngebiet“ (KD)** in das Regelwerk der BauNVO als § 5a entsprechend folgendem Vorschlag aufzunehmen. Durch dieses spezielle Baugebiet könnten Nutzungen ermöglicht werden, die insbesondere der Erhaltung von aufgegebenen landwirtschaftlichen Altbausubstanzen dienlich wären.

§ 5 a BauNVO
Ländliches Kerngebiet

(1) Ländliche Kerngebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Nutzungsarten ländlicher Eigenarten, von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gemeindegebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange von in sonstigen Baugebieten nicht zulässigen Großtierhaltungen ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Hobbypferdehaltung in ehemaligen landwirtschaftlicher Ställen

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Hobbypferdehaltung in Neubauten
2. Anlagen für Tierzuchten
3. sonstige nichtlandwirtschaftliche Nutztierhaltungen

Als Regularien zur Verhinderung besonders emittierender Nutzungen verbleiben weiterhin das baurechtliche Instrument des Gebots der Rücksichtnahme sowie die Begrenzungen aus dem Immissionsschutzrecht. In der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm, vgl. Ziff. 5.4.1) sollten für „Ländliche Kerngebiete“ die Immissionsrichtwerte von „Dorfgebieten“ übernommen werden.

Als Alternative zur Einführung eines Baugebiets „Ländliches Kerngebiet“ könnte hilfsweise eine Regelung analog den Aussagen zu Nutzungen für freie Berufe in § 13 BauNVO formuliert werden. Dort wird festgelegt, dass *„für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben“,* in „Kleinsiedlungsgebieten“ „Reinen Wohngebieten“ und „Allgemeinen Wohngebieten“ Räume zulässig sind und in „Besonderen Wohngebieten“, „Dorfgebieten“, „Mischgebieten“, „Kerngebieten" und „Gewerbe- und Industriegebieten“ auch komplette Gebäude. Die Problematik der hobbymäßigen Pferdehaltung könnte mit einem vergleichbaren Instrument als Sonderparagraf 13 a BauNVO, worin eine allgemeine Zulässigkeit solcher Nutzungen in Dorfgebieten festgeschrieben wird, gelöst werden. Diese Möglichkeit wäre jedoch auf noch vorhandene Dorfgebiete begrenzt und daher nur eine eingeschränkte Alternative zur Einführung des vorgeschlagenen „Ländlichen Kerngebiets“. Eine Ausweitung auch auf Mischgebiete wiederum würde von der Dorflage als Voraussetzung wegführen und daher große Konflikte und Rechtsunsicherheiten auslösen.

Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 – 21a BauNVO

Bei Einführung einer Gebietskategorie „Ländliches Kerngebiet“ sind zu den in § 17 I BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung angepasste Werte für dieses neue Instrument zu bestimmen.
Vorgeschlagen wird für die Grundfläche ein zwischen den Werten für Dorfgebiete und Kerngebiete angesiedelte **Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8**.
Bei der Festsetzung der maximalen **Geschossfläche** sollte unter Berücksichtigung einer (gewünschten) zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit ein **Maximalwert von 1,6** festgelegt werden. Gebäude mit drei (Voll-) geschossen würden somit nur bei Nichtausschöpfung der maximal zulässigen Grundfläche ermöglicht. Hierdurch würden die überkommenen Strukturen der Dorfkerne - Kleingliedrigkeit einerseits und Verdichtung andererseits – ausreichend Berücksichtigung erfahren.
Weitere Verdichtungen können gem. § 17 II BauNVO und insbesondere gem. 17 III BauNVO für Dorfkerne bereits mit den jetzigen Formulierungen zugelassen werden, weshalb hier kein Veränderungsbedarf gesehen wird. Bei Umnutzungen vorhandener Bausubstanz greifen darüber hinaus die Begünstigungstatbestände des Bestandsschutzes.
Auch die sonstigen Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung bedürfen unter dem Umnutzungsaspekt keiner Veränderungen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. §§ 22 und 23BauNVO:

Wie bereits in dieser Arbeit angesprochen, berücksichtigt die Baunutzungsverordnung in § 22 mit der Zweiteilung in offene oder geschlossene Bauweise die abweichenden Bauweisen der historischen Dorfkerne nur unzureichend. Es wird zwar in § 22 IV BauNVO festgehalten, dass in Bebauungsplänen abweichende, d. h. besondere Bauweisen festgesetzt werden können - dies hat jedoch nur begrenzte Aussagekraft für nicht überplante Innenbereiche. Die Rechtssprechung hat das Thema der besonderen Grenzabstände bei alten Dorfbebauungen bereits aufgegriffen, jedoch noch nicht abschließend geklärt (vgl. Ziff. 5.2.3) Es sollte daher aus Gründen der Rechtsbestimmtheit und -klarheit die Formulierung einer besonderen Bauweise, die die

beschriebenen Verhältnisse in den Dörfern aufgreift, in die Baunutzungsverordnung aufgenommen werden.
§ 22 BauNVO könnte dahingehend ergänzt werden, dass neben der offenen oder geschlossenen Bauweise im ersten Absatz eine sog. „Besondere Bauweise“ aufgeführt wird, die in einem neu eingeführten Absatz definiert wird. Hierfür wird folgender Vorschlag formuliert:

> § 22 IV BauNVO:
>
> In der besonderen Bauweise werden die Gebäude mit einer die historischen Vorgaben der Umgebungsbebauung berücksichtigenden Bebauung mit einem im Einzelfall festgelegten Grenzabstand errichtet.

In Abweichung von der vertrauten Terminologie der Baunutzungsverordnung könnte zur Verdeutlichung der Intention dieser Regelung die besondere Bauweise auch als „historische Bauweise“ bezeichnet werden.
Zu ergänzen wäre diese Regelung durch besondere Aussagen in den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften (vgl. Ziff. 9.2.3).

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen dagegen sind für das Umnutzungsgeschehen als ausreichend zu erachten. Änderungen werden hierzu nicht vorgeschlagen. Es wird lediglich auf die entsprechende Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für vorhandene Altbausubstanz in Bebauungsplänen verwiesen, um Auslegungsdiskussionen bei Umnutzungswünschen von außerhalb dieser Flächen gelegenen Bestandsgebäuden zu vermeiden.

9.2.2.2 Besonderes Städtebaurecht

Wie bereits angeführt wurde, können durch Möglichkeiten aus dem „Besonderen Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches Voraussetzungen für Erleichterungen von Umnutzungen geschaffen werden. Hier sind zunächst die gemeindlichen Entscheidungsgremien gefordert, die die Instrumente sinnvoll einzusetzen haben. Dazu wird weiter unten eingegangen. An dieser Stelle sollen Ergänzungen im Gesetzestext vorgeschlagen werden, mit denen die besondere Situation der - ehemals bäuerlich geprägten - ländlichen Siedlungen besser berücksichtigt werden können. Aufgeführt werden nur solche Aussagen des besonderen Städtebaurechts, die Einfluss auf das Umnutzungsgeschehen ausüben. Bei einigen dieser Regelungen könnten durch Gesetzesergänzungen oder –änderungen durchaus positive Effekte für eine bessere Ausschöpfung des Umnutzungspotenzials erreicht werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. §§ 136 – 164b BauGB

Die Regelungen zu den Sanierungsmaßnahmen können als bewährt und ausreichend ausdifferenziert für die Förderung von Umnutzungsmaßnahmen in Dorfkernen bezeichnet werden. Da sie jedoch keinen direkten Einfluss auf allgemeine baurechtliche Vorgaben haben und diese weiterhin uneingeschränkt zu beachten sind, können Wirkungen zum Abbau baurechtlicher Hemmnisse hiermit kaum erreicht werden.
Veränderungsbedarf wird somit nicht im Instrumentarium für Sanierungsmaßnahmen gesehen, sondern in dessen (noch) konsequenteren und damit effektiveren Inanspruchnahme durch die Gemeinden (vgl. Ziff. 9.3.2).

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. §§ 165 – 171 BauGB

Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen umfassen Regelungen, mit denen Gemeinden bestimmte Ortsbereiche einer erstmaligen oder einer neuen Entwicklung zuführen können. Mit dem vorgesehenen gemeindlichen Erwerb der im Satzungsbereich liegenden Grundstücke soll eine umfassende Einflussnahme auf die Durchführung der festgelegten Maßnahmen erreicht werden. Da der kommunale Grundstückserwerb aufwändig ist und einen großen Eingriff in die Struktur der vorgefundenen Grundstücksverhältnisse bedeutet, machen kleine Landgemeinden mit begrenzten Verwaltungskapazitäten von den Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen kaum Gebrauch. Diese Tatsache ist mitunter auch dem Umstand der wenig ausgeprägten Sensibilisierung der Entscheidungsgremien bezüglich städtebaulicher Defizite zuzuschreiben.
Der Intention der vorliegenden Arbeit entsprechend, die insbesondere Erleichterungsmöglichkeiten für Umnutzungsvorhaben durch Änderungen der Gesetzesvorgaben des „allgemeinen Städtebaurechts“ und der üblichen Verfahren aufzeigen will, werden hier keine inhaltlichen Detailaussagen zu diesem besonderen bauplanungsrechtlichen Instrument getroffen.

Stadtumbau gem. §§ 171a – 171d BauGB

Die Zurückhaltung in der Formulierung von Gesetzesergänzungen für die Themen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wird bei den Bestimmungen zu Stadtumbaumaßnahmen aufgegeben, da sich hierzu Aussagen zum Inhalt und zu Verbesserungsvorstellungen im Sinne des Umnutzungsgeschehens anbieten.
Wie bereits bei der Vorstellung des besonderen Städtebaurechts ausgedrückt wurde, enthalten die Regelungen zu Stadtumbaumaßnahmen – wenngleich nicht explizit formuliert – Aussagen und Vorgehensweisen, die vor allem auf städtische Reviere mit Funktionsverlusten und weniger für ländliche Gemeinden zugeschnitten sind. Dennoch weist gerade dieses Instrument einen Ziel- und Maßnahmenkatalog auf, der auch für alte Dorfkerne relevant sein kann. Es gilt daher, § 171a BauGB bereits im Titel, insbesondere jedoch im Text auf die spezifischen Belange des Dorfumbaues mit seinen eigenen Problemen abzustimmen.
In § 171 a II BauGB könnte als Beispiel für *„ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen“* neben den Wohnzwecken auch solche landwirtschaftlicher Zwecke aufgenommen werden.

Es wird hierfür folgender Ergänzungsvorschlag formuliert (Änderungen hervorgehoben):

> § 171 a II 2 BauGB
> Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke **oder für landwirtschaftliche Zwecke,** besteht oder zu erwarten ist.

Durch diese Ergänzung würde sich der vielfach vorhandene Zustand leerstehender oder unterwertig genutzter landwirtschaftlicher Nebengebäude, insbesondere Scheunen, im Gesetzestext niederschlagen und so eine deutliche Aufwertung in seiner Bedeutung erfahren.

Eine noch größere Berücksichtigung der spezifischen Verhältnisse in unseren historischen Dorfkernen wäre durch die Einführung eines eigenen **„Dorfumbauparagrafen“,** in dem sich die besondere Eigenart der dörflichen Strukturen widerspiegeln würde, zu erreichen. In dieser Vorschrift könnten in einer Aufzählung analog dem Katalog in § 171a III BauGB besondere Ziele und Maßnahmen der Dorfumbaumaßnahmen formuliert werden, auch solche, die von denen bei Stadtumbaumaßnahmen abweichen. Zu denken ist z. B. an die Förderung der

Erhaltung oder Rückgewinnung einer größeren Nutzungsdurchmischung durch Ausschöpfung der vorhandenen Gebäudepotenziale. Insoweit könnte beim „Dorfumbau“ eine Nutzungsrückgangkomponente analog der Bevölkerungsrückgangkomponente beim „Stadtumbau“ Berücksichtigung finden.
Alternativ zu einem zusätzlichen Paragrafen könnte in einer kombinierten Stadt- und Dorfumbauregelung ein vierter Absatz eingeführt werden, der spezielle Aussagen zu den Zielen des Dorfumbaues enthält.

Soziale Stadt gem. § 171e BauGB

Die Maßnahmen der sozialen Stadt sind maßgeschneidert für städtische „Problemquartiere“ mit sozialen Missständen, insbesondere in benachteiligten Innenstadtbereichen oder verdichteten Wohn- und Mischgebieten. Für die ländlichen Siedlungen treffen diese Kriterien, von wenigen Ausnahmen abgesehen, (noch) nicht zu. In der baurechtlichen Praxis dörflicher Strukturen spielt dieses Instrument bisher keine Rolle, was auch vermutlich für die absehbare Zukunft gelten wird.

Private Initiativen gem. § 171fBauGB

Das neue Instrument der städtebaulichen Maßnahmen auf privater Basis stellt eine in den Dörfern des Untersuchungsgebietes bisher bedeutungslose Möglichkeit zur Verbesserung städtebaulicher Strukturen dar. Weitere Anmerkungen zu dem allgemein gehaltenen Inhalt des Paragrafen sind daher über die bereits in Ziff. 5.3.2 formulierten Aussagen hinaus nicht erforderlich. Die Entwicklung wird erweisen, ob diese Maßnahmen auch für Dorfgebiete herangezogen werden können oder ob sie einer eigenen ländlichen Ausprägung durch die Einführung spezieller Regelungen bedürfen.
Durch den Verweis auf landesrechtliche Maßgaben sind hier die Bundesländer aufgefordert, entsprechende Gesetze zu erlassen.[1]

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote gem. §§ 172 – 179 BauGB

Als Ergänzung zu den beschriebenen Möglichkeiten der Stadtumbau- bzw. Dorfumbaumaßnahmen können Satzungen zur „Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten“ gem. § 172 BauGB verabschiedet werden. In ihnen sind individuell angepasste Regelungen für die Erhaltung von städtebaulichen Eigenarten und Bewohnerstrukturen enthalten. Auf das Thema dieser Arbeit bezogen ist vornehmlich eine besondere Genehmigungspflicht für Rückbauten, Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen innerhalb der Satzungsgebiete zu nennen.
Die Vorschriften sind als ausreichend für die Umnutzungsbelange zu bezeichnen. Anzumerken ist lediglich, dass das in § 177 BauGB aufgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot aufgrund der möglichen gemeindlichen Kostenbeteiligung kaum praktische Relevanz hat und die Kommunen bei Standsicherheitsmängeln zumeist auf das ordnungsrechtliche Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden vertrauen, bevor sie (planungsrechtliche) Instandsetzungsgebote in eigener Zuständigkeit durchzusetzen versuchen. Auch Modernisierungsgebote zur Behebung von Missständen baulicher Anlagen unterhalb der Schwelle unzureichender Standsicherheit zur Erreichung zeitgemäßer Nutzungsmöglichkeiten oder der Beseitigung von Ortsbildbeein-

[1] Zu Anfang des Jahres 2008 haben Bremen, Hessen, Hamburg und Schleswig-Holstein Landesgesetze zu privaten Initiativen gem. § 171f BauGB erlassen, Gesetzesentwürfe liegen in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen vor (vgl. JASPER 2008, S. 46).

trächtigungen werden von Gemeinden - zumal kleinen im ländlichen Raum - kaum verfügt. Für den Umnutzungsgedanken und für die Erhaltungsbestrebungen bzgl. der historischen Hofformen könnten indes bei konsequenter Anwendung der gegebenen Mittel durchaus deutliche Unterstützungen bewirkt werden.
Da jedoch neben dem großen Verwaltungsaufwand für die Gemeinden immer auch abschreckende Komponenten des Zwangs gegenüber den Bürgern auftreten, wird die Anwendung solcher Regularien kommunalpolitisch zumeist kritisch betrachtet.

Sozialplan und Härteausgleich gem. §§ 180 und 181 BauGB, Miet- und Pachtverhältnisse gem. §§ 182 – 186 BauGB, Verbesserung der Agrarstruktur gem. §§ 187 – 191 BauGB

Die drei letzten Teile des besonderen Städtebaurechts haben in ihrer jetzigen Form keinen Einfluss auf die praktische baurechtliche Bewertung von Umnutzungsvorhaben und werden daher hier nicht weiter thematisiert.

Schlussbemerkung zum besonderen Städtebaurecht

Die zu beobachtende zurückhaltende Einstellung der kleinen Landgemeinden gegenüber den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts, insbesondere gegenüber den aus ihnen resultierenden Zwangsmaßnahmen wird sich vermutlich auf absehbare Zeit nicht wesentlich ändern (ausgenommen hiervon sind, wie bereits geschildert, die „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“, die bereits eine weite Verbreitung gefunden haben). Aus diesem Sachverhalt heraus wächst dem in der vorliegenden Arbeit mehrfach beschriebenen Ansatz der „Förderung“ durch Abbau baurechtlicher Hemmnisse, hinterlegt mit bauaufsichtlichem „Druck“ auf „bauunterhaltungsmüde“ Eigentümer, eine verstärkte Bedeutung zu. Es bleibt zu hoffen, dass die Gemeinden zukünftig die Chancen besser erkennen, die ihnen die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts eröffnen und hieraus verstärkte Aktivitäten zu deren Implementierung erwachsen.

9.2.3 Bauordnungsrecht

Die Besonderheit des baden-württembergischen Bauordnungsrechts gegenüber der Musterbauordnung besteht neben der noch nicht (Stand 2008) vorgenommenen „Anpassung“ der Landesbauordnung an die Musterbauordnung 2002 insbesondere in der Trennung in die allgemein gehaltene LBO und in die mit Einzelregelungen ausgestattete Ausführungsverordnung zur LBO (LBOAVO).
Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Studie zeichnet sich eine Novellierung der Landesbauordnung in Baden-Württemberg mit Übernahme einiger wesentlicher Regelungen der Musterbauordnung ab. Die Trennung in Bauordnung und zugehöriger Ausführungsverordnung soll jedoch nach bisherigen Äußerungen aus dem zuständigen Wirtschaftsministerium beibehalten werden. Ebenso ist abzusehen, dass sich die im Folgenden angeführten - hier themenrelevanten - Bestimmungen in einer Neufassung der LBO nicht wesentlich ändern werden, da sie bereits jetzt den Formulierungen der Musterbauordnung ähneln. Ausgenommen von dieser Einschätzung sind lediglich die geplanten Anpassungen der baurechtlichen Verfahren durch die Einführung eines „Vereinfachten Verfahrens“ in Anlehnung an § 63 MBO.

Die Aussagen zu einzelnen bauordnungsrechtlichen Vorschriften nehmen die Unterscheidung in Landesbauordnung und Musterbauordnung auf und beziehen sich speziell auf die Landesbauordnung Baden-Württemberg und deren Ausführungsverordnung. Bei ggf. hiervon wesentlich abweichenden Regelungen der Musterbauordnung werden diese erläutert und ebenso auf einen Veränderungsbedarf hin untersucht. Mit dieser Vorgehensweise können auch zukünftige, absehbare Änderungen im baden-württembergischen Bauordnungsrecht erfasst und zusätzlich eine durch Abgleichung mit der Musterbauordnung über die Landesvorschriften hinausreichende Aussagekraft erreicht werden.
Um eine bessere Vergleichbarkeit mit der Musterbauordnung zu ermöglichen - die eine separate Ausführungsverordnung nicht kennt - wird eine getrennte Zuordnung der Veränderungsvorschläge zu den beiden Hauptregelwerken LBO und LBOAVO analog der zusammengefassten Beschreibung des Veränderungsbedarfs im Bauplanungsrecht nicht vorgenommen.

Für die Landesbauordnung und für die Musterbauordnung sind zwei für das Umnutzungsgeschehen besonders relevante Bereiche zu benennen. Zum einen sind dies die Regelungen im Abstandsflächenrecht, aus denen bei geänderten Nutzungen bisweilen neue abstandsflächenbezogene Fragen aufgeworfen werden, zum anderen sind es die Vorschriften zu den Konstruktionen, insbesondere solche zum vorbeugenden Brandschutz. Weitere Einflüsse auf Umnutzungsvorgänge können die Verfahrensbestimmungen und vornehmlich die Möglichkeiten von Abweichungszulassungen ausüben.

Abstandsflächen gem. §§ 5 – 7 LBO bzw. § 6 MBO

Die gelegentlich strittige Behandlung von Umnutzungen im Bereich der Abstandsflächenvorschriften drückt sich in einer Unsicherheit der baurechtlichen Entscheidungsträger bei solchen Vorgängen aus. Insbesondere bei Grenzbebauungen bzw. grenznahen Bebauungen vorhandener Altgebäude werden Bearbeitungsweisen entwickelt, die eine große Bandbreite aufweisen. Sie reichen von einer restriktiven Auslegung unter Anlegung der für Neubauten gültigen Regelungen mit einer den Bestandsschutz ignorierenden Ablehnungshaltung bis hin zu liberalen Sichtweisen mit Tendenzen zur Zulassung der verschiedensten Vorhaben im (vorhandenen) grenznahen Bereich, gleich welche Nutzungskonflikte hervorgerufen werden könnten. Beeinflusst werden diese unterschiedlichen Sichtweisen durch die jeweiligen Ergebnisse der Angrenzeranhörungen.

Hier die notwendige korrekte Differenzierung der Einzelfallentscheidung zu finden, kann sich bei den aktuellen Gesetzen und Verordnungen mitunter als schwierig erweisen.
Umso wichtiger ist daher die Formulierung klarer Vorgaben, wie mit den individuellen Grenzabständen der historischen Gebäude und Bauweisen umzugehen ist. Analog der vorgeschlagenen Berücksichtigung der überkommenen Bauweisen der alten Dorfkerne durch Einführung einer besonderen (bzw. „historischen") Bauweise in § 22 BauNVO sollten daher in den Abstandsflächenbestimmungen konkrete Aussagen hierzu enthalten sein.

Die in § 6 IV 1 Nr. 1 LBO enthaltene Vorschrift, wonach „*geringere Tiefen der Abstandsflächen … zuzulassen* [sind], *wenn … in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern …",* enthält zwar eine solche Aussage, impliziert jedoch durch ihre Formulierung das Vorliegen einer irgendwie gearteten Besonderheit und stellt darüber hinaus keinen Bezug auf die spezifische ländliche Situation her. Die Anwendung der aus dieser Vorschrift ableitbaren besonderen Berücksichtigung der historischen Grenzabstände wird von den baurechtlichen Entscheidungsträgern wegen vermeintlicher Rechtsunsicherheiten in Bezug auf die Verletzung nachbarlicher Rechte daher nur zögerlich vorgenommen.
Neben der Möglichkeit, mit geeigneten Verwaltungsvorschriften eine einheitliche Vorgehensweise aller Baurechtsbehörden zu erreichen, könnte eine Erleichterung der Zulassung verringerter Grenzabstände (bzw. Grenzbebauungen) über eine Anpassung der allgemeinen Abstandsflächenregelungen erreicht werden. Bei Einführung der „Besonderen Bauweise" (vgl. Ziff. 9.2.2.1) in das Bundesrecht der BauNVO wäre solch eine gesonderte Regelung jedoch dann entbehrlich, wenn gleichzeitig die LBO zu Abstandsflächen bei besonderen Bauweisen Aussagen enthielte.
Zu denken ist etwa an einen Hinweis auf die besondere Bauweise in § 6 IV 1 Nr. 1 LBO wie folgt (Ergänzung hervorgehoben):

> § 6 IV 1 Nr. 1 LBO:
> Geringere Tiefen der Abstandsflächen sind zuzulassen, wenn
> 1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern, **insbesondere wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften eine besondere Bauweise vorliegt** ...

Geringere Tiefen von Abstandsflächen können schließlich auch aus wohnungsmedizinischer Sicht zugelassen werden, da *„im Hinblick auf die Sicherheit und Gesundheit der Wohnbevölkerung weder die bislang gültigen noch die nun reduzierten Anforderungen* [an die Regelabstandsflächentiefe in der MBO 2002, J. S.] *zu begründen sind."* (BOEDDINGHAUS, 2007, S. 648). Das gleiche gilt für Belichtungsanforderungen an Arbeitsstätten, da *„die Anforderungen an die Tagesbelichtung von Arbeitsstätten … entsprechend den neueren Erkenntnissen über die Bedeutung der natürlichen Beleuchtung in der Arbeitsstättenverordnung 2004 erheblich reduziert worden* [sind]." (ebenda)

Die Unterscheidungen der Abstandsflächenberechnungsfaktoren nach Baugebietscharakter in der gegenüber der Musterbauordnung stärker ausdifferenzierten Landesbauordnung von Baden-Württemberg sollte beibehalten werden und um eine Angabe für das neu eingeführte „Ländliche Kerngebiet" in Anpassung an des Dorfgebiet erweitert werden.

Zum Abstandsflächenrecht ist daher festzuhalten, dass durch die Einführung der vorgeschlagenen Änderungen in der BauNVO und deren bauordnungsrechtlicher Bezugnahme für die umzunutzenden landwirtschaftlichen Altgebäude in den Dorfkernen eine geeignete Rechtsgrundlage bestehen würde, um die Interessen an der Erhaltung und Weiternutzung der überkommenen Strukturen ausreichend berücksichtigen zu können.

Eine andere Möglichkeit, die geringen Grenzabstände der historischen Dorfverhältnisse zu berücksichtigen, sind in der Aufnahme entsprechender Aussagen in den sog. „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 74 LBO bzw. § 86 MBO bzw. in Bebauungsplänen gem. § 9 I Nr. 2a BauGB zu finden.
Wie bereits beschrieben wurde, können die Gemeinden mit diesen Instrumenten andere als die allgemein festgesetzten Abstandsflächen bestimmen. Diese Regelungen können als ausgewogen und zielführend bezeichnet werden und bedürfen daher keinen Änderungen. Allein die mitunter wenig ausgeprägte Aufstellungsbereitschaft der Gemeinden ist zu kritisieren.

Brandschutzanforderungen an grenznahe Außenwände gem. § 6 LBOAVO i. V. m. § 8 LBOAVO bzw. § 30 MBO und andere technische Vorschriften

Die Zulassung von Umnutzungen in grenznahen Gebäuden bzw. Grenzbauten stellt - wie beschrieben – aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine unlösbare Problemlage dar. Dagegen haben sich in der baurechtlichen Praxis brandschutzrechtliche Vorschriften als besonders umnutzungshemmend erwiesen, da der Einbau von Fensteröffnungen in Außenwänden mit weniger als 2,50m Grenzabstand nach der LBOAVO (ebenso nach der Musterbauordnung und den anderen Landesbauordnungen) ausgeschlossen ist.
Die Unzulässigkeit wird in Baden-Württemberg durch § 8 III LBOAVO i. V. mit § 6 I 2 LBOAVO abgemildert, wonach Teilflächen aus lichtdurchlässigen Baustoffen bis zu 10% der Wandfläche in feuerbeständiger bzw. hochfeuerhemmender Ausführung zulässig sind. Da diese Lichtflächen jedoch feststehend, d.h. nicht öffenbar sein müssen und des Weiteren wegen ihrer Brandschutzklassifikation teuer sind, werden an die Baurechtsbehörden regelmäßig Wünsche nach Zulassungen von „richtigen“ Grenzwandfenstern herangetragen.
Bei bestehenden, ungeschwächten Grenzwänden (bzw. grenznahen Wänden) ohne Fensteröffnungen mag eine restriktive, abweisende Behandlung solcher Wünsche angebracht sein, bei Außenwänden mit bereits vorhandenen Öffnungen ist der Zweck des Fensterverbotes jedoch zu hinterfragen und es sollte nach geeigneten Lösungsmöglichkeiten gesucht werden. Die in § 56 LBO bzw. in § 67 MBO enthaltenen Dispensregelungen können zwar als grundsätzlich ausreichend bezeichnet werden, es fehlen jedoch eindeutige Handlungsempfehlungen für die Anwendung solcher Zulassungen. Die Forderungen nach Erleichterungen in diesem Kontext richten sich daher nicht nach einer Überarbeitung der Gesetzesgrundlage, sondern nach der Formulierung eindeutiger Anwendungsvorgaben für die Baurechtsbehörden.
Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass die bestehenden alten Grenzwände (grenznahe Wände) in ihrem üblichen Holzfachwerkaufbau bereits oft nicht den aktuellen Brandschutzanforderungen entsprechen - erschwerend kommen Brandschutzdefizite im Bereich der Dachüberstände aus Holz (Feuerbrücken) hinzu. Die Anlegung aktueller Maßstäbe bei der baurechtlichen Beurteilung von zusätzlichen Fensteröffnungen erscheint unter diesen Gesichtspunkten betrachtet nicht angezeigt.[1] Es sollte die Zulassung von in Anzahl und Fläche begrenzten zusätzlichen Fensteröffnungen ermöglicht werden.

Eine weitere Möglichkeit, bei bestehenden landwirtschaftlichen Altgebäuden Erleichterungen von technischen Vorschriften und somit auch von den strengen Brandschutzbestimmungen für Grenzwände (grenznahe Wände) erwirken zu können, ist in den Regelungen in § 38 LBO bzw. § 51 MBO zu erkennen. Diese Vorschriften enthalten Aussagen zu Verschärfungen, aber auch zu Erleichterungen bei der Anwendung bestehender bauordnungsrechtlicher Anforderungen für sog. „Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung“ (LBO) bzw. „Sonderbauten“ (MBO). Mit diesem Instrument werden für gewöhnlich besondere, d. h. gegenüber den übli-

[1] Des Weiteren sind die modernen Möglichkeiten der Brandfrüherkennung (Rauchmelder) sowie die gegenüber früheren Zeiten verbesserten Eingreiftechniken der Feuerwehren zu beachten (vgl. Ziff. 7.2.2).

chen Anforderungen aufwändigere und über die sonstigen Vorschriften hinausreichende Gebäude- und Bauteileigenschaften zur *„Verhinderung oder Beseitigung von Gefahren sowie erheblichen Nachteilen oder Belästigungen“* (§ 38 I 1 LBO) gefordert.[1]
Da jedoch daneben sowohl in der LBO als auch in der MBO explizit Erleichterungsmöglichkeiten genannt werden, ist zu fragen, ob landwirtschaftliche Altgebäude nicht in die Kategorie der „Sonderbauten“ eingestuft werden können, um damit Erleichterungen auf einer zusätzlichen Rechtsgrundlage zu ermöglichen.

Ein großer Schritt in Richtung *„Baurecht für den ländlichen Raum“* könnte die ausdrückliche Erwähnung der landwirtschaftlichen Altgebäude im Katalog der „Sonderbauten“ oder, noch wirkungsvoller, die Einführung eines eigenen *„Umnutzungsparagrafen“* mit weiteren Privilegierungstatbeständen in den Bauordnungen der Länder darstellen.

Im Folgenden wird ein Formulierungsvorschlag für eine solche Regelung unterbreitet:

§ 38 a LBO:
Bauliche Anlagen und Räume aus Umnutzungen landwirtschaftlicher Altgebäude

Bei Umnutzungen landwirtschaftlicher Altgebäude können im Einzelfall Erleichterungen gegenüber den Vorschriften der §§ 4 bis 37 und 39 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zugelassen werden, soweit die Einhaltung der Vorschriften wegen der besonderen Situation der umzunutzenden Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Konstruktionen und Gestaltungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte oder zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würde. Die Erleichterungen können insbesondere betreffen

1. die Abstände von Nachbargrundstücken, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, von öffentlichen Verkehrsflächen und von oberirdischen Gewässern
2. die Außenwände und Öffnungen in diesen Wänden
3. die Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, Verkehrssicherheit, den Brandschutz, Schallschutz oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile
4. die barrierefreie Nutzbarkeit
5. die Ausführung der Treppen, Aufzüge, Ausgänge und Rettungswege
6. die Stellplätze und Garagen.

Durch eine solchermaßen eindeutige bauordnungsrechtliche Privilegierung der Umnutzungen von alter landwirtschaftlicher Bausubstanz würde den Belangen der Erhaltung dörflicher Baustrukturen ein ausreichend tragfähiges Instrument zur Verfügung stehen, das auch bewusstseinsbildende Wirkung entfalten könnte. Die klare und unmissverständliche Bevorzugung ländlicher Altgebäude könnte als ein deutliches Signal der Politik an die peripheren Regionen in Deutschland verstanden werden, dass die (städtebaulichen) Probleme der Dörfer erkannt wurden und Maßnahmen zu deren Behebung ergriffen werden.

Schließlich ist zu prüfen, ob der Regelungsumfang der „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 74 LBO (§ 86 MBO) auf brandschutzrechtliche Bestimmungen erweitert werden kann. Da diese Satzungen auch der Erhaltung schützenswerter Bauteile dienen, könnten brandschutzrechtliche Sonderprivilegien für Bestandsgebäude in den Katalog der möglichen Festsetzungen aufge-

[1] Diese Hauptintention der Vorschrift wird anhand der in § 38 II LBO bzw. § 2 IV MBO enthaltenen beispielhaften Auflistung einschlägiger Gebäude verdeutlicht. Genannt werden u. a. Hochhäuser, Verkaufsstätten, Krankenhäuser, Schulen und andere bauliche Anlagen mit ähnlich hoher Sicherheitssensibilität. Von der Ermächtigungsgrundlage für Sonderbauten machen die Baurechtsbehörden folglich regelmäßig im Sinne einer „Hochzonung“ der Anforderungen Gebrauch.

nommen werden. Als Voraussetzung für diesbezügliche Abweichungen von den allgemeinen Vorgaben der Landesbauordnungen sind jedoch besondere Prüfpflichten der aufstellenden Gemeinden vorzusehen. Diese können in der sachverständigen Begleitung entsprechender Aussagen durch Fachleute des vorbeugenden Brandschutzes oder in einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht der Satzungen durch die höheren Verwaltungsbehörden bzw. durch die unteren Baurechtsbehörden (falls die Gemeinden nicht selbst Baurechtsbehörden sind) bestehen, sobald Aussagen zum Brandschutz getroffen werden (zwingende Genehmigungspflicht ansonsten genehmigungsfreier Satzungen).[1] Durch diese geringfügige Einschränkung der gemeindlichen Selbstbestimmungsrechte könnte eine sachliche Überprüfung und ggf. Korrektur der einschlägigen Aussagen zu Sicherheitsfragen gewährleistet werden.

Baurechtliche Verfahren gem. §§ 49ff LBO bzw. §§ 62ff MBO

Die drei in der Musterbauordnung und in den meisten Landesbauordnungen eingeführten baurechtlichen Verfahren für verfahrenspflichtige Umnutzungsvorhaben können als ausreichend differenziert für die Belange der Weiternutzungen landwirtschaftlicher Altbausubstanz betrachtet werden. Durch die (bereits erfolgte bzw. geplante) Einführung des „Vereinfachten Verfahrens“ mit verringertem Prüfumfang stehen auch den Umnutzungsvorhaben in nichtüberplanten Innenbereichen und im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen Alternativen zum klassischen Baugenehmigungsverfahren offen. Vor der Aufnahme dieses Verfahrens in die Bauordnungen waren Abweichungen vom klassischen Genehmigungsverfahren auf das Kenntnisgabeverfahren (bzw. Genehmigungsfreistellung) und damit auf Umnutzungsvorgänge in Bebauungsplanlagen beschränkt.
Der verringerte Prüfumfang der Baurechtsbehörden birgt jedoch die Gefahr in sich, dass bauordnungsrechtliche Defizite vorab nicht mehr erkannt werden und daher erst nach Umsetzung der Vorhaben zu Konflikten führen können.[2] Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens ist demnach mit nicht unerheblichen Risiken für den Umnutzer verbunden.

Dispensregelungen gem. § 56 LBO bzw. § 67 MBO

Als weitere Möglichkeit, Gebäudeumnutzungen bauordnungsrechtlich zu privilegieren, sind die Regelungen zu Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gem. § 56 LBO bzw. die Abweichungszulassungen gem. § 67 MBO zu betrachten. In diesen Vorschriften sind die zu erfüllenden Voraussetzungen für Dispenserteilungen geregelt. Durch die gegenüber der Musterbauordnung stärker differenzierte Landesbauordnung ist den Baurechtsbehörden in Baden-Württemberg ein bereits ausformuliertes Instrumentarium an die Hand gegeben, das von speziellen Aussagen zu bestimmten Vorhaben bis zu allgemein gehaltenen Befreiungsmöglichkeiten reicht. Für das Umnutzungsgeschehen relevant sind dabei insbesondere die Abweichungsmöglichkeiten gem. § 56 II 1 Nr. 1 LBO, die bei der Schaffung von zusätzlichem

[1] Eine vergleichbare Regelung findet sich in § 10 II BauGB für Bebauungspläne, wonach in bestimmten Fällen (ohne bzw. vor Änderung eines Flächennutzungsplans) diese Satzungen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedürfen. Die Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörden nehmen in Baden-Württemberg grundsätzlich die Regierungspräsidien wahr. Die Funktionen der höheren Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch dagegen werden durch Rechtsverordnung gem. § 203 III BauGB in § 1 I BauGB-DVO für Gemeinden, die der Rechtsaufsicht der Landratsämter unterstehen, den Landratsämtern (untere Verwaltungsbehörden) übertragen. Dort sind sie den unteren Baurechtsbehörden zugeordnet.

[2] Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zwar im vereinfachten Verfahren separat zu beantragen und unterliegen dann einer bauaufsichtlichen Überprüfung; nicht immer jedoch werden solche Abweichungen von den Planverfassern erkannt. Des Weiteren ist auch zu vermuten, dass bauordnungsrechtliche Defizite bisweilen bewusst verschwiegen werden.

Wohnraum durch Nutzungsänderung oder jene gem. § 56 II 1 Nr. 2 LBO, die bei Maßnahmen, die der Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmalen dienen, ermöglicht werden.

Die weiteren in § 56 LBO aufgeführten Dispensregelungen sind für das Umnutzungsthema von nachrangiger Bedeutung, sieht man vom Auffangtatbestand in § 56 V LBO ab, wonach Befreiungen unter dem Gesichtspunkt des Wohls der Allgemeinheit oder bei nicht beabsichtigten Härten erteilt werden können.
Besondere Regelungen zu Erleichterungen im Zusammenhang mit der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz finden sich weder in § 56 LBO noch in § 67 MBO.
Hier wären von einer expliziten Erwähnung der Belange der Substanzerhaltungsbestrebungen in den historischen Dorfkernen deutlich erkennbare positive Wirkungen zu erwarten.

Es wird daher eine Ergänzung in § 56 II LBO vorgeschlagen, wonach ein (Quasi-) Rechtsanspruch auf Abweichungen bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude bestehen würde (Ergänzung hervorgehoben):

§ 56 II LBO:

Ferner sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zuzulassen

...

5. zur Nutzungsänderung von erhaltenswerten landwirtschaftlichen Gebäuden

wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Rechtsverordnungen gem. § 73 LBO bzw. § 85 MBO

Die in § 73 LBO bzw. § 85 MBO formulierten rechtlichen Grundlagen zu Rechtsverordnungen, die besondere Vorgaben zur Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich Ausführung der Bauvorhaben und zu Verfahrensfragen enthalten können, sind als ausreichend für die Berücksichtigung der Umnutzungsbelange zu bezeichnen und bedürfen keinen Änderungen. Es gilt vielmehr, die den obersten Baurechtsbehörden erteilte Ermächtigung mit einer konsequenten Umsetzung im Sinne einer Förderung der Substanzerhaltung durch Umnutzung anzuwenden.

Alternativ zum bereits beschriebenen Vorschlag für die Einführung eines eigenen Sonderbauparagrafen 38 a in der Landesbauordnung, der die spezifischen Verhältnisse bei Umnutzungen landwirtschaftlicher Altgebäude berücksichtigen würde, können in einer Rechtsverordnung gem. § 73 I 1 Nr. 2 LBO Erleichterungen für solche Vorhaben festgelegt werden. In dieser **"Umnutzungsverordnung"** könnten Aussagen wie die bereits vorgeschlagenen enthalten und weiter spezifiziert werden.

Anzuführen sind des Weiteren mögliche Änderungen in bereits erlassenen Rechtsverordnungen wie der Verfahrensverordnung oder der Bauprüfverordnung. In diesen Regelwerken sind Verfahrensvorschriften enthalten, die umnutzungshemmende Wirkungen entfalten können. Es gilt deshalb, die Verordnungen auf solche Wirkungen zu durchforsten und erkannte Hemmnisse falls möglich zu tilgen. Zu denken ist an Erleichterungen bei der Anforderung an die Qualität von Bauvorlagen (z. B. Entfall der Forderung nach einem Sachverständigenlageplan bei Grenzbauten) oder auch bei den Voraussetzungen für eine bautechnische Prüfpflicht.[1]

[1] In der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) werden Vorschriften zu den Bauvorlagen bei baurechtlichen Verfahren festgelegt. Diese Regelungen reichen von allgemeinen Aussagen über spezielle Vorgaben für bestimmte Bauvorlagen bis zu Festlegungen über die Prüfpflicht bautechnischer Nachweise.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO bzw. § 86 MBO

Die Regelungen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 74 LBO bzw. § 86 MBO werden als weitgehend ausreichend für die Umnutzungsbelange betrachtet. Auch hier ist an das Verantwortungsbewusstsein der Adressaten der Rechtsgrundlage - die Gemeinden - zu appellieren, ihre Einflussmöglichkeiten auszuschöpfen und Umnutzungen durch entsprechende Beschlüsse zu erleichtern.

Neben den bereits beschriebenen Angaben zu besonderen Abstandsflächen sind als umnutzungsrelevante Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften solche zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen, der Gestaltung der unbebauten Flächen und zu Erleichterungen bei der Stellplatzverpflichtung zu nennen.
Insbesondere Reduzierungen der Kfz-Stellplatzberechnungsschlüssel gegenüber denen der allgemeinen Stellplatzverwaltungsvorschrift (VwV Stellplätze) können in engen Dorfkernlagen durchaus positive Effekte für Umnutzungsvorhaben bewirken.

Handlungsbedarf ist ggf. für die Aufnahmemöglichkeit von Aussagen zu Bestandsgebäuden gegeben. Hierzu wird auf die Ausführungen zu Brandschutzanforderungen an grenznahe Wände auf Seite 213ff verwiesen, worin angeregt wird, die Rechtsgrundlage für besondere Aussagen zu brandschutzrechtlichen Bestimmungen in örtlichen Bauvorschriften zu schaffen.

9.2.4 Baunebenrecht

Für den Bereich des Baunebenrechts, sowohl des Bundes als auch der Länder, werden in dieser Arbeit keine konkreten Änderungsvorschläge unterbreitet, da es aufgrund dessen Komplexität eigener, ausführlicher Untersuchungen bedarf. Einzelne Novellierungsforderungen, gar spezielle Formulierungsvorschläge sind daher im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht angezeigt.

Als Anregungen für Forschungsbemühungen in diesem Bereich werden lediglich die Regelungen des Immissionsschutzrechts angeführt. Der dort festgeschriebene Trennungsgrundsatz verschiedener Nutzungen, insbesondere solchen zwischen Wohnen und anderen „schutzbedürftigen“ Nutzungen führt gelegentlich zu Hemmnissen bei sich auf landwirtschaftliche Altgebäude beziehenden Umnutzungsvorstellungen, deren Notwendigkeit bzw. Ausprägung zu hinterfragen sind. Die vielfach gewünschte und geforderte „neue“ Nutzungsdurchmischung, die durch Novellierungen baurechtlicher Rahmenbedingungen – insbesondere der Baunutzungsverordnung - gefördert werden könnte, würde sich ohne entsprechende Änderungen des Immissionsschutzrechts nur begrenzt durchsetzen lassen.
In diesem Zusammenhang sind insbesondere die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm), die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ (TA Luft) und die „Geruchsimmissions-Richtlinie“ (GIRL) zu nennen (vgl. Ziff. 5.4.1).

Insoweit wird an dieser Stelle an die Fachinstitutionen des Immissionsschutzrechts appelliert, die einschlägigen Regelungen im Sinne eines erleichterten Umnutzungsgeschehens zu hinterfragen und, wo dies rechtlich und politisch durchsetzbar erscheint, Sonderregelungen für die alten Dorfkerne vorzuschlagen.

Vielleicht kann in Zukunft die Einführung des seit längerer Zeit diskutierten Umweltgesetzbuches als gemeinsames Regelwerk des Umweltrechts hier entsprechende Signale setzen.[1]

[1] Durch die Föderalismusreform 2006 wurden die Gesetzgebungskompetenzen entsprechend neu geordnet, so dass nun erstmals eine bundeseinheitliche Regelung für das gesamte Umweltrecht ermöglicht wird.

9.2.5. Auflistung der Veränderungsvorschläge

Zur besseren Übersicht über die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen und den damit beabsichtigten Wirkungen wird abschließend eine stichwortartige Auflistung vorgenommen. Dabei werden nicht alle besprochenen Rechtsvorgaben angeführt, sondern nur jene, für die Änderungsvorschläge formuliert wurden.

Regelungsinhalt	**vorgeschlagene Veränderung** (Seitenangabe in Klammer)	**beabsichtigte Wirkung**
Allgemeines Städtebaurecht		
§ 34 III a 1 Nr. 1 BauGB Abweichung vom Einfügegebot	Aussage zu Umnutzungen landwirtschaftl. Gebäude (139)	erleichterte Zulässigkeit von Umnutzungen
§ 35 IV 1 Nr. 1 BauGB Umnutzungsprivileg	Ermöglichung von Folgeumnutzungen (139)	erleichterte Zulässigkeit von Folgeumnutzungen
§35 IV 1 Nr. 1 c) BauGB Umnutzungsprivileg	Aufhebung der „Sieben-Jahresfrist“ (140)	erleichterte Zulässigkeit von Umnutzungen
§ 35 IV 1 Nr. 4 BauGB Kulturlandschaft prägende Gebäude	Aussage zur Berücksichtigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft (141)	erleichterte Zulässigkeit von Umnutzungen
§ 35 IV 3 BauGB Umnutzungsprivileg	Ermöglichung von Folgeumnutzungen für Großtierhaltung (143)	erleichterte Zulässigkeit von Großtierhaltungen
§ 35 IV 1 Nr. 6 BauGB Erweiterungsprivileg	Klarstellung für Gewerbebetriebe in ehemaligen landw. Gebäuden (143f)	erleichterte Zulässigkeit von Erweiterungen bei gewerbl. Nachnutzungen
§ 35 V 2 BauGB Rückbauverpflichtung	Erweiterung auf landw. Gebäude ohne Hofbezug (141)	Schonung des Außenbereichs
§§ 1 – 15 BauNVO Art der baulichen Nutzung	Einführung eines „Ländlichen Kerngebiets“ - KD - (145)	Gebäudeerhaltung durch erweiterten Nutzungsrahmen
§§ 16 – 21 a BauNVO Maß der baulichen Nutzung	Einführung von angepassten Nutzungsziffern für – KD - (146)	Ermöglichung angemessener Kleingliedrigkeit und Verdichtung
§ 22 I BauNVO Bauweise	Benennung einer „Besonderen (historischen) Bauweise“ (146f)	Berücksichtigung historischer Bauweisen

Regelungsinhalt	vorgeschlagene Veränderung	beabsichtigte Wirkung
Allgemeines Städtebaurecht (Forts.)		
§ 22 IV BauNVO Bauweise	Definition einer „Besonderen (historischen) Bauweise“ (147)	Berücksichtigung historischer Bauweisen und Grenzabstände
Besonderes Städtebaurecht		
§§ 171 a – 171 d BauGB Stadtumbau	Ergänzung um Formulierung: „für landwirtschaftliche Zwecke“ (148)	spezifizierte Rechtsgrundlage für Dorfumbaumaßnahmen
Bauordnungsrecht		
§§ 5 – 6 LBO (§ 6 MBO) Abstandsflächen	Aussage zu Abstandsflächen in „Ländlichen Kerngebieten“ und bei „Besonderer Bauweise“, Aussagen in örtlichen Bauvorschriften und in Bebauungsplänen (151f)	Berücksichtigung historischer Grenzabstände durch angepasste Abstandflächenvorgaben
§§ 6 u. 8 LBOAVO (§ 30 MBO) Brandschutzanforderungen an grenznahe Wände	Überdenken der restriktiven Anwendungsvorgaben (153)	Berücksichtigung historischer Grenzabstände
§ 38 LBO (§ 51 MBO) Sonderbauten	Einführung einer eigenen Regelung für landwirtschaftliche Altgebäude (154)	Einführung bauordnungsrechtlicher Privilegien (Bestandsschutz)
§ 56 LBO (§ 67 MBO) Dispensregelungen	Aufnahme einer Dispensregelung für Umnutzungen landwirtschaftlicher Alt-Gebäude (156)	Einführung bauordnungsrechtlicher Privilegien (Bestandsschutz)
§ 73 I 1 Nr. 2 LBO (§ 85 I Nr. 4 MBO) Rechtsverordnungen	Erlass einer „Umnutzungsverordnung“ mit der Formulierung spezieller Privilegien (156)	erleichterte Umsetzung von Umnutzungen
§ 74 LBO (§ 86MBO) Örtliche Bauvorschriften	konsequente Ausnutzung der Rechtsgrundlage und Aufnahme von Brandschutzregeln (157)	erleichterte Umsetzung von Umnutzungen

9.3 Veränderungsbedarf im Verwaltungshandeln

9.3.1 Baurechtsbehörde

9.3.1.1 Weisung

Wie bereits angeführt wurde, kann der Formulierung von speziellen, auf das Umnutzungsthema zielende Vorgaben der obersten Baurechtsbehörden (Ministerien) an die Baurechtsverwaltungen zur Umsetzung des Baurechts eine große Bedeutung für die Belange des „Ländlichen Baurechts“ zukommen. Neben Erlassen und anderen Handlungsanweisungen sind hierbei insbesondere die in Baden-Württemberg auf Art. 61 II der Landesverfassung fußenden Verwaltungsvorschriften zu nennen (vgl. Ziff. 6.4).

Es wird daher der Erlass einer Verwaltungsvorschrift vorgeschlagen, die sich auf die baurechtliche Beurteilung von Umnutzungsvorhaben im Bereich landwirtschaftlicher Altgebäude bezieht.
In einer solchen speziellen „Anleitung“ für die Bauaufsichtsbehörden können Aussagen über das auszuübende Ermessen bei der baurechtlichen Handhabung von Umnutzungsvorhaben landwirtschaftlicher Gebäude aufgenommen werden. Mit dieser **„Umnutzungsrichtlinie“** könnten Zweifelsfragen in den unteren Baurechtsbehörden über Richtung und Ausmaß der Ermessensausübung ausgeräumt werden. Die mitunter praktizierte „Vorsichtwaltung“ im Ermessensgebrauch kann im Sinne einer flexibleren und umnutzungsfreundlicheren Gesetzesanwendung abgelöst werden durch entscheidungsfreudigere Vorgehensweisen beim Gebrauch der verschiedenen Dispensmöglichkeiten.

Neben den Ministerien als oberste Baurechtsbehörden mit ihren umfassenden Richtlinienkompetenzen üben darüber hinaus die höheren Baurechtsbehörden im Rahmen ihrer Dienst- und Fachaufsicht Einfluss auf die Behandlung von Baurechtsangelegenheiten der ihnen unterstellten unteren Baurechtsbehörden aus. Insofern können auch von diesen Instanzen Auswirkungen auf die rechtliche Würdigung von Umnutzungsvorhaben ausgehen. Die bisher praktizierte Zurückhaltung in der direkten Einflussnahme auf die unteren Verwaltungsebenen sollte indessen im Sinne landesweiter Gleichbehandlung der Vorgänge auch in Zukunft beibehalten werden.

9.3.1.2 Sensibilisierung und Qualifizierung

Die vorgenannten Vorgaben der oberen Baurechtsinstanzen können durch ihre praktische Anwendung eine für das Umnutzungsthema und die Dorfbildgestaltung positive Sensibilisierung der Mitarbeiter der unteren Baurechtsbehörden herbeiführen. Weitere Impulse in diese Richtung sind durch Veranstaltungen und Publikationen, die sich mit dem Thema auseinandersetzen, zu erreichen. Bei engagiertem Auftreten der übergeordneten Baurechtsbehörden könnte das erforderliche Problembewusstsein, das Grundlage für die konsequente Umsetzung der beschriebenen Vorschläge ist, geschaffen werden.
Dass eine solche Sensibilisierung dringend anzugehen ist, hat auch BOMBECK (1997, S. 127) erkannt: *„Durch früh beginnende Zusammenarbeit von Genehmigungsbehörden, Landwirtevertretungen und Umnutzungswilligen ... schafft man die Voraussetzung für aussichtsreiche Unnutzungsvorhaben; die Sensibilisierung der Genehmigenden und deren hoher Kenntnisstand von einem Vorhaben ist eine wesentliche Bedingung für eine weniger restriktive Ausschöpfung des Beurteilungsspielraumes.“*

Mit der genannten Sensibilisierung muss eine mitunter als geboten erscheinende Qualifizierung der Mitarbeiter der Baurechtsbehörden einhergehen.

Zu diesem Thema äußern sich STICH et al. (1983, S. 163), bezogen auf den Wissenstransfer wissenschaftlicher Erkenntnisse zu den Verwaltungsbehörden, kritisch: *„Kaum einer der befragten Verwaltungsangehörigen war in der Lage, über den …'Standardkommentar' des betreffenden Rechtsgebiets hinaus in der täglichen Verwaltungsarbeit auf weiteres wissenschaftliches Schrifttum zurückgreifen zu können."* Die von den Beschäftigten angeführten Begründungen - geringe Literaturmittel und intensives Literaturstudium verhindernder Zeitmangel – werden von STICH et al. (ebenda) indes ausdrücklich bestätigt.
Unter Hinweis auf eine *„zunehmende Unübersichtlichkeit der einzelnen Rechtsgebiete"* erkennen STICH et al. ein Kenntnis- und Vollzugsdefizit der unteren Verwaltungsebenen, insbesondere solche mit übergreifenden Rechtsbereichen, zu denen die Baurechtsbehörden zählen: *„Besondere Schwierigkeiten bereitet diese Normenflut den Behörden, die sogenannte Querschnittsaufgaben wahrzunehmen haben, d. h. solche Maßnahmen, die eine Vielzahl verschiedener Belange betreffen und bei denen demgemäß auch sehr unterschiedliche und vielfältige gesetzliche Grundlagen zu berücksichtigen sind."* (ebenda, S. 153)

STICH et al. (ebenda, S. 165) führen eine ungenügende Praxis bei Fortbildungsmöglichkeiten an, die sie scharf kritisieren, indem sie feststellen, dass die Kriterien für Fortbildungszusagen oft nicht objektiv seien und mitunter der falsche Personenkreis bedacht würde. Dies würde zu einer Beeinträchtigung der Mitarbeiterflexibilität führen.

Die eingeschränkten Informationsmöglichkeiten führten nach STICH et al. (ebenda, S. 163) zu einer unkritischen Übernahme der Vorgaben von höherer Stelle, mit der Folge, dass Zweifelsfragen nicht erkannt würden und das Finden alternativer, zielgerichteter Lösungen erschwert würde.

Diesem offensichtlichen Defizit in der Professionalität der baurechtlichen Entscheidungsträger ist durch eine Verbindung der Sensibilisierung mit einer begleitenden Qualifizierung der Mitarbeiter vorzubeugen. Dies ist dringend geboten, damit die von WESCHE et al. (1998, S. 29) im Zusammenhang mit Kombinationen landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeiten wie folgt beschriebene Situation überwunden werden kann: *„ Nicht allein rechtliche Regelungen oder deren Auslegung sind für die in der Praxis vorkommenden Hemmnisse verantwortlich. Auch eine falsche Beratung kann zu Hemmnissen bei der Planung und Durchführung von gewerblichen Einkommensalternativen führen."*

Zu denken ist auch an die Installierung von besonderen „Anlaufstellen" in den verschiedenen Ebenen der Baurechtsbehörden, die in ihrer Multiplikatorfunktion den Gedanken der Substanzerhaltung durch Umnutzung weiter tragen und fortentwickeln könnten.
Diese öffentlichen Stellen könnten mit den von GRABSKIE-KIERON et al. (2005, S. 436) angeregten *„regionale*[n] *Kompetenznetzwerke*[n]*"*,d.h. partiellen Zusammenschlüssen von Unternehmen der Baubranche, des Baustoffhandels und von Planern zusammenarbeiten, um *„regionaltypisches Baumaterial aus Abrissmaßnahmen"* (ebenda) bei Umbaumaßnahmen einer Wiederverwendung zuführen zu können.

Den Bauaufsichtsbehörden obliegt bei diesen Bemühungen die Aufgabe, Hemmnisse aus den baurechtlichen Vorgaben auf ein Minimum zu reduzieren und den baurechtlichen Rahmen flexibel zu handhaben.

Als optimale Grundlage für einen maximalen positiven Einfluss der Baurechtsbehörden auf das Geschehen um die landwirtschaftliche Altbausubstanz kann eine umfassende Bestandsaufnahme aller entsprechenden Gebäude bezeichnet werden. Zur Erfüllung dieser Aufgabe bedarf es jedoch des politischen Willens, damit zum einen die notwendige (evtl. befristete) Personalausstattung bereitgestellt wird und zum anderen die Gemeinden von der Notwendigkeit überzeugt werden können, sich an geeigneten Erfassungen aktiv zu beteiligen.

9.3.2 Gemeinde

9.3.2.1 Weisung und Planungshoheit

Im Gegensatz zu dem mehrstufigen hierarchischen Aufbau der Baurechtsbehörden mit Weisungsbefugnissen der oberen Instanzen genießen die selbstständigen Gemeinden in Deutschland in ihren Entscheidungen eine große Souveränität, die sich in der grundgesetzlich verankerten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie begründet und sich auch in der sog. Planungshoheit ausdrückt.
Diese Planungshoheit, d. h. die Befugnis der Gemeinden, über die Nutzungen ihrer Flächen im Rahmen der vorgegebenen Gesetze selbst zu entscheiden, eröffnet auch den kleinen Landgemeinden einen großen Freiraum, der jedoch mit einem ebenso großen Verantwortungsbewusstsein ausgefüllt werden sollte.
Die den Gemeinden eingeräumten Möglichkeiten führen mitunter dazu, dass diese der ihnen bei der baulichen Entwicklung der historischen Dorfkerne auferlegten Eigenverantwortung zur Erhaltung alter Bausubstanz nicht in ausreichendem Maße gerecht werden. Das mag zum einen an den begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen, zum anderen aber auch an unterentwickelten Problemwahrnehmungen liegen, was – von außen betrachtet – zu mangelndem Engagement führt.

Diesem Umstand ist das Bemühen in dieser Arbeit geschuldet, allgemein gültige, ohne gemeindlichen Aufwand zu erreichende Erleichterungen für die baurechtliche Legalisierung von Umnutzungsvorhaben zu erzielen.

Dessen ungeachtet ist jedoch an die Adresse der Gemeinden zu appellieren, ihre Möglichkeiten „im Auge zu behalten“ und möglichst auszuschöpfen. Die Überplanung eines historischen Dorfgebietes unter Berücksichtigung der Ziele der Dorfbildgestaltung und der entsprechenden Eigenarten der Bebauung kann als „kommunaler Königsweg“ betrachtet werden, die Eigenständigkeit ländlicher Siedlungen zu erhalten.
Diese Aussage gilt sowohl für die Instrumente des allgemeinen als auch für die des besonderen Städtebaurechts. Mittels dieser Maßnahmen können Festlegungen getroffen werden, die sich eng an die vorhandenen Gebäudestrukturen anlehnen und somit ein vereinfachtes Umnutzungsgeschehen ermöglichen lassen.
Zu nennen sind Festlegungen zu Baugebieten, Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen oder auch zu erhaltenswerten Gebäuden. Weitere Bereiche wurden bereits an verschiedenen Stellen der vorliegenden Arbeit aufgeführt.

Ergänzt werden diese bauplanungsrechtlichen Bestimmungen durch die von den Gemeinden aufzustellenden „Örtlichen Bauvorschriften“ für bauordnungsrechtliche Sachverhalte.
Hier können Festlegungen zu Gestaltungsfragen, zu Abstandsflächen, zu Stellplatzverpflichtungen und anderen Bereichen beschlossen werden. Auch auf diesem Weg sind deutliche Erleichterungen für die Umnutzungsbelange zu erreichen, die der Wahrung der überkommenen Dorfbilder und dem Entgegenwirken des Verfalls dienlich sein können.

Es ist daher anzustreben, dass die Gemeinden von den ihnen gegebenen Planungsinstrumenten im Sinne der Erhaltung der dörflichen Eigenarten mehr Gebrauch machen sollten: die Kommunen kennen „ihren“ Ort am besten und sie profitieren auch am stärksten von Verbesserungen der allgemeinen Situation.

Für eine stärkere Einflussnahme der höheren Verwaltungsbehörden im Sinne vergrößerter gemeindlicher Abhängigkeiten in baurechtlichen Angelegenheiten oder gar einer Einschränkung bzw. Aufhebung der gemeindlichen Planungshoheit wird in dieser Arbeit keine Notwendigkeit gesehen. Vielmehr sollte der Weg einer durchgreifenden Hilfestellung mit Sensibilisierungs- und Qualifizierungsanstrengungen beschritten werden.

9.3.2.2 Sensibilisierung und Qualifizierung

Für die Gemeinden, insbesondere den kleinen Landgemeinden, treffen die für Baurechtsbehörden getroffenen Aussagen zu erforderlichen Sensibilisierungs- und Qualifizierungsantrengungen ebenso, wenn nicht in verstärktem Maße zu. Durch die in den Dorfverwaltungen anzutreffende dünne Personaldecke werden die einzelnen Mitarbeiter zumeist mit einer Fülle von Aufgaben verschiedenster Bereiche betraut. Es verwundert daher nicht, dass das Problembewusstsein für die Belange der historischen Ortsbilder und der aufgegebenen Aussiedlerhöfe oft nur gering ausgeprägt ist.

Das bereits für Baurechtsmitarbeiter angeführte Defizit in der Belegung von Fortbildungsmaßnahmen wird von STICH et al. (1983, S. 164) auch bei Gemeindeverwaltungen und deren Mitarbeiter, die sich mit technischen Themen im Rahmen von Bauleitplanungen beschäftigen, gesehen: *„Besonders für diesen Personenkreis wäre es im Interesse einer Qualitätssteigerung der Bauleitplanung dringend notwendig, den vorhandenen Kenntnisstand erheblich zu verbessern.“* Obwohl diese Aussage bereits in den 1980er Jahren getätigt wurde, mangelt es ihr nicht an Aktualität, zumal die Vorgaben für die Aufstellung von Bauleitplänen an Komplexität noch zugenommen haben.

Die beschriebenen Kenntnisdefizite müssen wohl auch den Mitgliedern der gemeindlichen Entscheidungsgremien wie Gemeinderäten oder technischen Ausschüssen unterstellt werden. SCHEFFCZYK (2006, S. 80) spricht in diesem Zusammenhang den einzelnen Mitgliedern der kommunalen Entscheidungsgremien gar die Fachkompetenz ab und stellt gleichzeitig die Richtigkeit der kommunalen Planungshoheit in Frage.

Auch OERTEL (1986, Klappentext) sieht eine mangelnde Qualifikation der Gemeinderäte und der Gemeindeverwaltungen, wenn er ausführt, *„ dass die ‘Akteure’ vor Ort in den Gemeinden bei der Aufstellung und Durchführung von ‘Örtlichen Entwicklungskonzepten’ hoffnungslos überfordert sind und auch bleiben werden.“*

Wie wichtig in diesem Zusammenhang das Wirken einzelner Personen mit Entscheidungskompetenz sein kann, zeigt folgende Aussage OERTELS (1986 S. 59): *„Ohne das starke persönliche Engagement eines Bürgermeisters kann ein Örtliches Entwicklungskonzept nicht erfolgreich durchgesetzt werden. Planung bleibt sonst subventioniertes Papier, und dem Planer bleibt lediglich die Aufgabe, über Jahre hinaus jeweils einige wenige private und öffentliche Maßnahmen auf ihre Verträglichkeit mit den Zielen des OEK* [Örtliches Entwicklungskonzept, J. S.] *hin zu überprüfen.“*

Wie die Sensibilisierung und die Qualifizierung der gemeindlichen Entscheidungsträger vorzunehmen ist, sollte dabei den Gemeinden selbst überlassen bleiben. Den übergeordneten Verwaltungsebenen bis hin zu den Ministerien sowie den gemeindlichen Verbänden wie den Gemeindetagen obliegt dabei die Aufgabe, entsprechende Angebote bereitzuhalten. Die Gemeinden sollten in diesem Sinne an die Länder appellieren, den ihnen nach den Landesverfassungen auferlegten Verpflichtungen zur Unterstützung der Kommunen auch auf diesem Gebiet nachzukommen.

Ebenso sollten sich die Baurechtsbehörden ihrer Betreuungspflicht für die Landgemeinden ohne eigene Baurechtszuständigkeit deutlich bewusst sein und sich mit entsprechendem Beratungsangebot als Partner der Gemeinden anbieten. Beispielhaft kann die bereits angesprochene gemeinsame Bestandsaufnahme der Altgebäude als Grundlage für ein effizientes baurechtliches Vorgehen genannt werden.

9.4 Abschließende Reflexion der Arbeitshypothesen und Fragestellungen

Zu Hypothese 1 und Fragestellung 1:

> Der Niedergang der alten bäuerlichen Bausubstanz kann weder durch finanzielle Förderprogramme noch durch Instrumente der gemeindlichen Planungshoheit allein wirksam aufgehalten werden; ein stärkeres baubehördliches Eingreifen bei Vernachlässigung der Bauunterhaltung in Verbindung mit umfassender baurechtlicher „Privilegierung“ von Umnutzungsvorgängen im Sinne von Fordern und Fördern ist deshalb unterstützend einzuleiten.
>
> Können durch konsequente baurechtliche Zwangsmaßnahmen und erweiterte Privilegierungsbestimmungen im Sinne einer Erleichterung der baurechtlichen Legalisierung von Umnutzungsvorhaben signifikante Effekte zur Förderung der Erhaltung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz erzielt werden?

Die Aussage der ersten Arbeitshypothese konnte anhand verschiedener Zustandsbeschreibungen und Beispielvorstellungen gefestigt werden. Die Wirkungen der angemahnten bauaufsichtlichen Maßnahmen wurden verdeutlicht – Defizite in der Umsetzung und in den Gesetzesvorgaben wurden mehrfach benannt.
Die formulierten Erleichterungen in den gesetzlichen Regelungen bergen bei konsequenter Umsetzung ein Potenzial in sich, dessen Entfaltung deutlich erkennbare Effekte erwarten lässt. Eine abschließende Bewertung ist jedoch weiteren Forschungsbemühungen und der zukünftigen Entwicklung zu überlassen.

Zu Hypothese 2 und Fragestellung 2:

> Das Baurecht ist in großen Teilen auf die Verhältnisse und die Bedürfnisse städtischer Siedlungen ausgelegt und nimmt zu wenig Rücksicht auf die Eigenarten ländlicher Siedlungen und den aus ihnen resultierenden Bedürfnissen.
>
> Ist die Schaffung eines speziell auf die Verhältnisse im ländlichen Raum ausgerichteten besonderen Baurechts möglich und kann ein solches „Baurecht des ländlichen Raumes“ die Erhaltung der spezifischen Eigenarten der ländlichen Siedlungen befördern?

Insbesondere für den Bereich des bundesweiten Bauplanungsrechts, aber auch in Teilen des Bauordnungsrechts der Länder wurden klare Hinweise für eine „Stadtfokussierung“ aufgezeigt und darüber hinaus Lösungsansätze beschrieben.
Die Frage nach der Möglichkeit eines „ländlichen Baurechts“ kann durchaus positiv beantwortet werden – die vorgeschlagenen Gesetzesformulierungen sind als Implementierung eines einschlägigen Sonderrechts in den Rahmen des vorhandenen Baurechts zu betrachten.

Zu Hypothese 3 und Fragestellung 3:

> Den spezifischen Belangen der Erhaltung landwirtschaftlicher Altbausubstanz wird durch eine mangelhafte Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger zu wenig Beachtung zuteil.
>
> Wie kann eine Förderung des Weiternutzungsgeschehens durch Sensibilisierung und Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger erreicht werden?

Diese Aussage konnte an verschiedenen Stellen der Arbeit durch Beschreibungen eigener Erfahrungen, durch Hinweise zu erkannten Umsetzungsdefiziten städtebaulicher Instrumente sowie durch Aussagen in Fachpublikationen verifiziert werden.
Ebenso wurden Aussagen zu Sensibilisierungs- und Qualifizierungsmaßnahmen formuliert, die als Anregung und als Aufforderung zu weiteren Bemühungen aufzufassen sind.

9.5 Schlussbemerkungen und Ansatz für weiteren Forschungsbedarf

Wie gezeigt werden konnte, besteht auf dem Gebiet der baurechtlichen Behandlung von leerstehenden oder vom Leerstand bedrohten landwirtschaftlichen Bestandsgebäuden sowohl ein Handlungsbedarf für Änderungen in den einschlägigen Vorschriften als auch in Bezug auf deren Umsetzungen vor Ort. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf verstärkte Bemühungen zur Erzielung einer verbesserten Problemerkennung aller beteiligten Kreise zu richten. Diese Sensibilisierung ist sowohl von oben herab (Top down) als auch von unten nach oben (Bottom-up) vorzunehmen.
Die vorliegende Arbeit versteht sich als Beitrag für eine deutlichere Erkennung der anstehenden Probleme sowie als Ansatz, Lösungswege aus baurechtlicher Sicht aufzuzeigen. Dabei wurde aus dem Erfahrungsschatz einer unteren Baurechtsbehörde der Versuch einer Verbindung eines „Bottom-Up“ –Ansatzes mit einem auf wissenschaftlichen Grundlagen aufbauenden Blick auf das Gesamtgeschehen unternommen.
Der Schwerpunkt der Bearbeitung des Themas lag daher in dem großen Praxisbezug, der durch die Hinterlegung mit theoretischen Aussagen in einen übergeordneten Rahmen eingebettet wurde. Durch die interdisziplinäre, in Teilen „nur“ überblickartige Auslegung der Studie konnten allgemeinverständliche, auch an Praktiker in Verwaltungen und gemeindlichen Gremien gerichtete Aussagen formuliert werden.

Das geforderte Gegenmodell des „ländlichen“ Baurechts zum vorhandenen „städtespezifischen“ Bauplanungsrecht, aber auch zum Bauordnungsrecht bedarf einer gegenüber den kleinteiligen Novellierungsvorschlägen der vorliegenden Arbeit verbreiterten und vertieften Betrachtung. Insoweit sind die hier getroffenen Aussagen als Anstoß und Ermunterung für weitere Forschungsanstrengungen und einer ergebnisoffenen Fachdebatte auf diesem Gebiet zu verstehen. Meint man es ernst mit der Förderung des ländlichen Raumes und berücksichtigt man dessen Besonderheiten, so sind Rechtsprivilegien, insbesondere Baurechtsprivilegien begründbar und können „guten Gewissens“ gegenüber städtischen Regionen vertreten werden.

Der stadtbezogenen Sichtweise des Baurechts und der städtebaulichen Theorien könnte ein Modell ländlicher (Bau-) Eigenarten gegenübergestellt werden, dessen praktische Umsetzungsrelevanz beträchtlich wäre. Der diesbezüglich vorgestellte Ansatz bedarf indessen einer Unterstützung durch politische Meinungsbildung und einer weiteren Ausarbeitung durch juristische Fachkreise. Die ausformulierten Regelungsänderungen sind als Einstieg in grundlegende Reformüberlegungen zu betrachten.
Insofern sind die Gesetzgeber in Bund und Ländern aufgefordert, ihre Aktivitäten auf die beschriebenen Anforderungen abzustimmen.

Abschließend soll eine Aussage aus dem Maßnahmen- und Entwicklungsplan Ländlicher Raum (MEPL II) des Landes Baden-Württemberg 2000 – 2006 zitiert werden, die diese Forderung unterstreicht und auch nach Ablauf des angesetzten Zeitraumes weiterhin Gültigkeit beanspruchen darf:

„Ohne geeignete neue Nutzungsformen aber droht der Verfall oder Abriß dieser häufig das Ortsbild prägenden Bausubstanz. Damit verbunden ist eine starke Veränderung des Ortsbildes, die häufig eher ungünstig ausfällt und mit einem Identitätsverlust einhergeht. Das Problem, nicht mehr benötigte Bausubstanz anderen Nutzungen zuzuführen oder zu ersetzen, ohne dabei das Ortsbild negativ zu verändern, dürfte im ländlichen Raum in den nächsten Jahren noch zunehmen. Gelingt es allerdings, hier geeignete Lösungen zu finden, kann dies auch die Chance für neue Arbeitsplätze und attraktiven Wohnraum im Ortskern bieten.“ (MLR BW 2000, S. 148)

Aus dieser Erkenntnis ist abzuleiten, dass die Fachdiskussion intensiv weiterzuführen ist.

Quellenverzeichnis

A: Allgemein zugängliche Quellen

ALLGEMEINE AUSFÜHRUNGSVERORDNUNG DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ZUR LANDESBAUORDNUNG (LBOAVO) vom 17. November 1995 (GBl. S. 836), zuletzt geändert durch Art. 69 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 259)

AUFBAUGESETZ vom 18. August 1948 – Gesetz Nr. 329 (Regierungsblatt für Württemberg-Baden 1948 S. 127)

AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH – AGBauGB in der Fassung des Art. 3 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GBl. S. 330)

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BAUORDNUNG FÜR BERLIN (BauOBln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819)

BAYERISCHE BAUORNUNG in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588)

BEBAUUNGSPLAN WOLFSTRAßE DER GEMEINDE DAISBACH vom 12. März 1970

BUNDESBAUGESETZ (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265)

CHRISTLICH DEMOKRATISCHE UNION DEUTSCHLANDS, LANDESVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG; FREIE DEMOKRATISCHE PARTEI, LANDESVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG (2006) Vereinbarung über die Bildung einer Koalitionsregierung für die 14. Legislaturperiode des Landtags von Baden-Württemberg fraktion.cdu-bw.de/showMedia.php?ID=1651&rand=1154924654

ERSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBl. 2002, 511)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEIN-SCHAFT EBERBACH – SCHÖNBRUNN vom 10. Februar 1987

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES ELSENZTAL vom 21. Februar 2006

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES VERWALTUNGSVERBANDES WAIBSTADT 1. Fortschreibung vom 26. Juli 2001

FESTSTELLUNG UND BEURTEILUNG VON GERUCHSIMMISIONEN – VDI-Richtlinie 3471 (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL) in der Fassung vom 21. September 2004

GASTSTÄTTENGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1998 (BGBl. I S. 3418) zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246, 2257)

GESETZ ÜBER DAS INVERKEHRBRINGEN VON UND DEN FREIEN WARENVER-KEHR MIT BAUPRODUKTEN ZUR UMSETZUNG DER RICHTLINIE 89/106/EWG DES RATES VOM 21. DEZEMBER 1988 ZUR ANGLEICHUNG DER RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN DER MITGLIEDSTAATEN ÜBER BAUPRODUKTE UND ANDERER RECHTSAKTE DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (Bauproduktengesetz – BauPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 1998 (BGBl. I S. 812), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407, 2416)

GESETZ ÜBER DAS NACHBARRECHT (Nachbarrechtsgesetz – NRG) in der Fassung vom 8. Januar 1996 (GBl. S. 54), geändert durch Art. 63 des Verwaltungsstruktur-Reformgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 507)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873, ber. 2008 I S. 47)

GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR, ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT UND ÜBER DIE ERHOLUNGSVORSORGE IN DER FREIEN LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745)

GESETZ ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252,253)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180, 3184)

GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES BAUGESETZBUCHES UND ZUR NEUREGELUNGDES RECHTES DER RAUMORDNUNG (Bau- und Raumordnungsgesetz – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), in der Fassung vom 3. September 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), geändert durch Art. 34 der Verordnung vom 24. April 2007 (GBl. S. 252, 255)

GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES GRUNDGESETZES vom 28.8.2006 (BGBl. I S. 2034)

GESETZ ZUR FÖRDERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT UND SICHERUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHEN BESEITIGUNG VON ABFÄLLEN (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2819, 2825)

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

GRUNDGESETZ FÜR DIE BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (GG) vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034)

GRUNDSÄTZE ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN BEURTEILUNG VON BAUVORHABEN IM AUßENBEREICH – (Außenbereichserlass) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr –VI A 1–901.34, u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -VII-2 BauGB vom 27.19.2006 (MBl. NRW. 2006 S.786)

KOALITIONSVERTRAG CDU, CSU, SPD (2005) Gemeinsam für Deutschland – mit Mut und Menschlichkeit. Berlin. Rheinbach. Union Betriebs-GmbH

LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253)

LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102)

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG - LEP 2002 – verkündet am 20. August 2002 (GBl. S. 301)

LANDESVERWALTUNGSGESETZ (LVG) in der Fassung vom 3. Februar 2005 (GBl. S. 159, ber. S. 319), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745)

MUSTERBAUORDNUNG (MBO) in der Fassung vom November 2002 (www.is-argebau.de)

MUSTER-EINFÜHRUNGSERLASS der ARGEBAU zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EAG Bau – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 1. Juli 2004

MUSTER-EINFÜHRUNGSERLASS zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB ÄndG 2007 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NbauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. November 2006 (Nds. GVBl. S. 530)

POLIZEIVERORDNUNG ÜBER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN der Stadt Eberbach, Landkreis Heidelberg vom 1. Dezember 1958 für das Baugebiet „In der Hau“

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833, 2852)

REGIONALPLAN UNTERER NECKAR, aufgestellt vom Regionalverband Unterer Neckar, durch Beschluss der Verbandsversammlung am 04. Dezember 1992, Öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg, Nr. 21, vom 16. März 1994

RICHTLINIEN DES MINISTERIUMS FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (MLR) ZUR EINZELBETRIEBLICHEN FÖRDERUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER UNTERNEHMEN 2007 vom 10. April 2007(GABl. S. 207)

RICHTLINIEN FÜR DIE UNTERKÜNFTE AUSLÄNDISCHER ARBEITNEHMER IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND vom 29. März 1971 (Bundesanzeiger Nr. 63 vom 1. April 1991)

RICHTLINIE ÜBER BRANDSCHUTZTECHNISCHE ANFORDERUNGEN AN HOCHFEUERHEMMENDE BAUTEILE IN HOLZBAUWEISE (HFHHolzR) in der Fassung vom August 2005

RIPS – VIEWER: RÄUMLICHES INFORMATIONS- UND PLANUNGSSYSTEM. Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm –TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503)

STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Struktur- und Regionaldatenbank. www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet

TIERSCHUTZGESETZ (TierSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Mai 2006 (BGBl. I S. 1206, 1313), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 25. Januar 2008 (BGBl. I S. 47)

VERFASSUNG DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG (LV) vom 11. November 1953 (GBl. 173), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2000 (GBl. 449)

VERORDNUNG DER LANDESREGIERUNG ZUR AUSFÜHRUNG DES GAST-STÄTTENGESETZES (Gaststättenverordnung – GastVO) in der Fassung vom 18. Februar 1991 (GBl. S. 196, ber. 1992 S. 227), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

VERORDNUNG DER LANDESREGIERUNG UND DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ÜBER DAS BAURECHTLICHE VERFAHREN (Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung – LBOVVO) vom 13. November 1995 (GBl. S. 794), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 259)

VERORDNUNG DER LANDESREGIERUNG, DES INNENMINISTERIUMS UND DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ZUR DURCHFÜHRUNG DES BAUGESETZBUCHES (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch – BauGB-DVO) vom 2. März 1998 (GBl. S.185), geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 916)

VERORDNUNG DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT UND VERKEHR ÜBER DIE DEZENTRALE BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER vom 22. März 1999 (GBl. S. 157)

VERORDNUNG DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ÜBER ANFORDERUNGEN AN FEUERUNGSANLAGEN; WÄRME- UND BRENNSTOFFVERSORGUNGSANLAGEN (Feuerungsverordnung – FeuVO) vom 24. November 1995 (GBl. S. 806) zuletzt geändert durch Artikel 72 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 259)

VERORDNUNG DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON VERKAUFSSTÄTTEN (Verkaufsstättenverordnung – VkVO) vom 11. Februar 1997 (GBl. S. 84)

VERORDNUNG DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON VERSAMMLUNGSSTÄTTEN (Versammlungsstättenverordnung – VStättVO) vom 28. April 2004 (GBl. 2004, 311, 653)

VERORDNUNG DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ÜBER DIE BAUTECHNISCHE PRÜFUNG BAULICHER ANLAGEN (Bauprüfverordnung – BauPrüfVO) vom 21. Mai 1996 (GBl. S. 410), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Juli 2007 (GBl. S. 355)

VERORDNUNG DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ÜBER GARAGEN UND STELLPLÄTZE (Garagenverordnung – GaVO) vom 7. Juli 1997 (GBl. S. 332)

VERORDNUNG ÜBER ARBEITSSTÄTTEN (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV) in der Fassung des Art. 1 der Verordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2007 (BGBl. I S. 1595)

VERORDNUNG ÜBER BAULICHE MINDESTANFORDERUNGEN FÜR ALTEN-PFLEGEHEIME, ALTENWOHNHEIME UND PFLEGEHEIME FÜR VOLLJÄHRIGE (Heimmindestbauverordnung – HeimMindBauV) in der Fassung vom 3. Mai 1983 (BGBl. I S. 550), geändert durch Art. 5 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2351)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

VERORDNUNG ÜBER ENERGIESPARENDEN WÄRMESCHUTZ UND ENERGIE-SPARENDE ANLAGENTECHNIK BEI GEBÄUDEN (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519)

VERWALTUNGSGERICHTSORDNUNG (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2840)

VERWALTUNGSVERFAHRENSGESETZ FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (Landesverwaltungsverfahrensgesetz – LVwVfG) vom 21. Juni 1977 (GBl. S. 227), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 994)

VERWALTUNGSVOLLSTRECKUNGSGESETZ FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz – LVwVG) vom 12. März 1974 (GBl. S. 93), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. 902)

VERWALTUNGSVORSCHRIFT DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT UND VERKEHR ZUR EINFÜHRUNG DES VERORDNUNGSMUSTERS FÜR ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE (Überschwemmungsgebietserlass) vom 8. Februar 1990 (GABl. S. 199) neu erlassen durch Verwaltungsvorschrift vom 8. August 1997 (GABl. S. 520)

VERWALTUNGSVORSCHRIFT DES UMWELTMINISTERIUMS ÜBER DIE ABWASSER-BESEITIGUNG IM LÖNDLICHEN RAUM vom 18. August 2005 (GABl. S. 711)

VERWALTUNGSVORSCHRIFT DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ÜBER DIE ERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE (VwV Stellplätze) vom 16. April 1996 (GABl. S. 289), neu erlassen und geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 4. August 2003 (GABl. S. 590)

VERWALTUNGSVORSCHRIFT DES WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS ÜBER DIE FÖRDERUNG STÄDTEBAULICHER ERNEUERUNGS- UND ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) vom 23. November 2006 (GABl. S. 568)

VIERTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619, 1623)

WASSERGESETZ FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), geändert durch Gesetz vom 11. Oktober 2005 (GBl. S. 668)

5. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-6)

B: Datengeschützte Quellen der Fallbeispiele (anonymisiert)

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 1 – Standsicherheitsmängel der Scheune

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Kurzvorstellung 1 – Scheunenteilabbruch wegen Einsturzgefahr

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Kurzvorstellung 2 - Dachstuhleinsturz

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Kurzvorstellung 3 – Standsicherheitsmängel durch Wassereintritt

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Kurzvorstellung 4 – Standsicherheitsmängel in barocker Stallscheune

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 2 – Lückenhafte Dacheindeckung und mangelhafte Dachentwässerung

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 3 – Umnutzung einer Scheune zu Saisonarbeiterzimmern, eines Stalles und einer Waschküche zu Sanitäranlagen

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 4 – Umnutzung einer Scheune zu einem Wohnhaus für die Landwirtsfamilie, Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes als Unterkunft für Saisonarbeitskräfte, Umnutzung des Dachraumes zu Arztpraxis

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 5 - Umnutzung einer Scheune zu Verarbeitungs- und Verkaufsräumen für Truthahnfleisch

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 6 – Umnutzung von Großviehställen zu Pferdeställen

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 7 – Teilumnutzung einer Stallscheune zu einer Wohnung

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 8 – Umnutzung einer Scheune zu gewerblichen Montageräumen

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE. Detailvorstellung 9 – Teilumnutzung einer Stallscheune in eine Kfz-Werkstatt

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 10 – Umnutzung einer Scheune in Ausstellungsraum und Ballettstudio

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Kurzvorstellung 5 – Scheunenumbau zu Gästezimmer und Appartement für ein benachbartes Hotel

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Kurzvorstellung 6 – Scheunenumbau und Nutzung als Wohnhaus

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Kurzvorstellung 7 – Scheunenumbau und Nutzung als Wohnhaus

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 11 – Umnutzung einer Scheune zu Hobbypferdehaltung

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 12 – Überdachung und Umnutzung eines Fahrsilos zu Maschinenhalle, weitere Umnutzung zu Reithalle

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 13 – Umnutzung und Aufstockung eines (ungenehmigten) Betriebsgebäudes zu einer Wohnung, Umnutzung von Viehställen zu Pferdeställen für eine (landwirtschaftliche) Pferdepension, Umnutzung einer Maschinenhalle zu Reithalle, Überdachung eines Fahrsilos und Umnutzung als Maschinenunterstand

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 14 – Umnutzung eines Vieh- und Schweinestalles zu Hobbypferdehaltung

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 15 – Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu (nichtlandwirtschaftlicher) gewerblicher Pferdepension

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 16 - Umnutzung eines aufgegebenen Aussiedlerhofes zu einer Kfz-Werkstatt und zur Unterstellung von Sportbooten

VERFAHRENSAKTE UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE: Detailvorstellung 17 – Mehrmalige Umnutzung eines Aussiedlerhofes

Rechtsprechungsverzeichnis

Gericht (Datum, Aktenzeichen)	Gegenstand	Fundstelle
Bundesverwaltungsgericht		
Urteil v. 30. 01.1970, 4 C 143.65	Gebot der Rücksichtnahme	BauR 1970, 91
Urteil v. 03.11.1972, 4 C 9.70	„Vernünftiger Landwirt“,	BauR 1973, 101
Urteil v. 04. 03. 1983, 4 C 69.79	Betriebseigenschaft	BauR 1983, 343
Beschluss v. 02. 07. 1987, 4 B 107.87	Betriebseigenschaft	RdL 1987, 232
Beschluss v. 09. 12. 1993, 4 B 196.93	Betriebseigenschaft	LNR 1993, 21078
Urteil v. 21. 03 2002, 4 C 1.02	Gebietsunverträglichkeit	BauR 2002, 1497
Urteil v. 16. 12. 2004, 4 C 7.04	Gewinnerzielungsabsicht	BauR 2005, 1134
Beschluss v. 05. 06. 2007 4 B 20.07	Bestandsschutz bei Nutzungsaufgabe	jurisPR-BVerwG 19/2007
Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg		
Urteil v. 13. 05. 2000 3 S 2259/01	Bauweisen, Grenzbebauungen, Traufgassen	BauR 2003, 1860
Urteil v. 10. 10. 2003, 5 S 1692/02	Pferdehaltung im WA	BauR 2004, 1497
Bayerischer Verwaltungsgerichtshof		
Beschluss v. 04.01.2005 1 CS 04.1598	eigene Futtergrundlage bei Pensionstierhaltung	BauR 2005, 1294
Urteil v. 22. 11. 2006, 25 B 05.1714	Bauweisen, Grenzbebauungen,	BauR 2007, 1554
Urteil v. 27. 11. 2006, 15 BV 06.422	Geruchsimmissionen	BauR 2008, 75
Urteil v. 19. 09. 2007, 25 B 05.1076	Hobbypferdehaltung	BauR 2008, 1119
Hessischer Verwaltungsgerichtshof Kassel		
Urteil v. 11. 07. 1984 4 OE 122/79	Betriebseigenschaft Pferde-pension, Mindestpferdeanzahl	BRS 42 Nr. 84
Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht Lüneburg		
Urteil v. 28. 03. 1988 1 OVG A 127/86	Betriebseigenschaft Pferde-pension, Mindestpferdeanzahl	www.oberverwaltungsgericht.niedersachsen.de
Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen		
Urteil v. 20. 09. 2007, 7 A 1434/06	zumutbare Gerüche	BauR 2008, 71
Oberverwaltungsgericht Saarland		
Urteil v. 01.03.1990, 2 R 8/89	Pferdestall im MI	BRS 50 Nr. 190
Verwaltungsgericht Düsseldorf		
Urteil v. 04. 05. 1994, 7 K 5002/91	Mindestpferdebestand	RdL 1994, 234
Verwaltungsgericht Göttingen		
Urteil v. 20. 08. 2003, 2 A 2137/02	Hobbypferdehaltung im WA	www.dbovg.niedersachsen.de/Find.asp

Literaturverzeichnis

(Auflistung der zitierten und sonstigen herangezogenen Schriften)

AMMENDE, HEIDRUN VON; MARTEN, JENS (HRSG) (1997) Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude. Münster-Hiltrup. Landwirtschaftsverlag

ARNIM, ACHIM VON; SCHLOTTERBECK, KARLHEINZ (1997) Taschenkommentar Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Stuttgart, München , Hannover

ASSION, PETER; BREDNICH, ROLF WILHELM (1984) Bauen und Wohnen im deutschen Südwesten – Dörfliche Kultur vom 15. bis zum 19. Jahrhundert. Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz. W. Kohlhammer

BÄTZING, WERNER (1997) Die Auflösung des ländlichen Raumes in der Postmoderne. In: Kommune- Forum für Politik, Ökonomie, Kultur. Heft 11 Jahrgang 15, 40-46. Frankfurt

BECKER, HANS-JOACHIM; MAIER, WOLFGANG; SIMONS, DETLEV (1980) Dorfentwicklung – Probleme des Dorfes. Stuttgart

BECKMANN, MARTIN (2007) Präklusion und Normenkontrolle. In: Baurecht 38. Jahrgang 2007 Heft 5, 773. Düsseldorf. Werner-Verlag

BERKEMANN, JÖRG (2006) Planen und Bauen in Gemengelagen. Seminarskript. Vhw Seminare. Leinfelden-Echterdingen. 9. Oktober 2006. unveröffentlicht

BICKENBACH, GERHARD; KRÄMER, KABINA; SIMONS, DETLEV (Red.) (1987) Bauen in ländlicher Umgebung. Stuttgart. Karl-Krämer Verlag

BOEDDINGHAUS, GERHARD (2007) Zur planungsrechtlichen Regelung der bauordnungsrechtlich definierten Abstandsflächen. In: Baurecht 38. Jahrgang 2007 Heft 4, 641-649. Düsseldorf. Werner-Verlag

BOEDDINGHAUS, GERHARD (2007) Abweichende Bauweisen. In: Baurecht 38. Jahrgang 2007 Heft 7, 1160-1168. Düsseldorf. Werner-Verlag

BOMBECK, HENNING (1997) Substanz auf Abruf. Diss. Hannover

BOMBECK, HENNING (2001) Neues Leben in alter Substanz. In: Der Holznagel-Mitteilungsblatt der Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. 27. Jahrgang, Heft 5: 20-28. Lilienthal. Selbstverlag

BOTH, MARKUS (1999) Umnutzung – Bauen im Aussenbereich. Die bauplanungsrechtlichen Erfordernisse bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz. In: 150 Jahre Amt für Agrarordnung Soest, S. 106-111. Soest. Selbstverlag

BRAUN, ULRICH LEANDER (1986) Dörfer im Herzogtum Lauenburg. In: Unser Dorf-Handbuch für Dorferhaltung, Dorferneuerung und Dorfentwicklung in Schleswig-Holstein. 50-60. Husum. Husum Verlagsgesellschaft

BREHMER, CHRISTIAN; ISKEN, ARNOLD; HÜFFMEIER, HEINRICH; GRAHLMANN, GERD (1992) Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – Bericht über ein Modellvorhaben. Münster. IHK-Selbstverlag

BREUER, JUDITH (2007) Scheunen und andere Speicherbauten – Zum Umgang mit ihren denkmalrelevanten Merkmalen bei einer Umnutzung. In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg. 36. Jahrgang. Heft 4/2007. S. 223-230.Stuttgart. Wais & Partner

BROCK, ULRICH (2003) Der baurechtliche Bestandsschutz und die Erleichterung des Strukturwandels in der Landwirtschaft. Diss. Kiel

BRÖCKLING, FRANK (2004) Integrierte Ländliche Regionalentwicklung und Kulturlandschaftspflege - Beiträge regionaler Planungsinstrumente zur Kulturlandschaftspflege. Diss. Münster

BRÜGELMANN, HERMANN (Begründer) (fortlaufend), Loseblattkommentar Baugesetzbuch. Stand: 65. Lieferung, Februar 2008. Stuttgart. Kohlhammer

BRUNE, HEINRICH HUMBERT, ERIK (2001) Pensionspferdehaltung. In: Vielfalt vom Hof – Erwerbs- und Einkommenskombinationen in der Landwirtschaft. 221-228, Münster. Landwirtschaftskammer NRW-Selbstverlag

BRUNS, DIETRICH (2000) Integration landwirtschaftlicher Belange in die Kommunale Planung. In: Landwirtschaft und Landschaftsplanung 27-39. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (Hrsg.) Darmstadt. Landwirtschaftsverlag

BÜHNEMANN, WOLFGANG (1990) Weiternutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (Hrsg.) Darmstadt. KTBL-Selbstverlag

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) (2005) Raumordnungsbericht 2005. Berichte Band 21. Bonn. Selbstverlag

BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (Hrsg.) (1998) Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten. Bonn. Selbstverlag

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ, ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT (Hrsg.) (2003) Abschlussbericht Modellvorhaben :Nachhaltige ländliche Entwicklung durch Umnutzung funktionsloser landwirtschaftlicher Gebäude. Bonn. Selbstverlag

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ, ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT (Hrsg.) (2005) Ländliche Entwicklung aktiv gestalten – Leitfaden zur integrierten ländlichen Entwicklung. Bonn. Selbstverlag

BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2006) Nationaler Strategieplan der Bundesrepublik Deutschland für die Entwicklung ländlicher Räume 2007-2013 (ELER). Berlin. BMELV-Selbstverlag

BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG; LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007) Politik für ländliche Räume – Konzeption zur Weiterentwicklung der Politik für ländliche Räume. Berlin. BMELV-Selbstverlag

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG; BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2006) Umbau statt Zuwachs: Siedlungsentwicklung und öffentliche Daseinsvorsorge im Zeichen des demographischen Wandels. Berlin, Bonn. BMVBS-Selbstverlag

BUNDESTAGSDRUCKSACHE 15/2996. Begründung zum Baugesetzbuch. Selbstverlag

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT LEIBZIG (2008) Die Verwaltungsgerichtsbarkeit. http://www.bverwg.de/enid/738093df83b9aa773b6d1018278c7b85,0/Bundesverwaltungsgericht/Organisation_8z.html. zugegriffen am 08.01.2008

BUNZEL, ARNO (2006) BauGB-Novelle 2006 im Praxistest - Ergebnisbericht. Berlin. BBR-Selbstverlag

DAMM, THEO (1994) Umbau von Altgebäuden für die Tierhaltung. Stuttgart. Ulmer

DEUTSCHER BUNDESTAG (2000) Bericht der Bundesregierung „Politik für ländliche Räume“. Drucksache 14/4855. Köln. Bundesanzeiger Verlag

DEUTSCHER BUNDESTAG (2003) Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau –EAG Bau). Drucksache 15/2250. Köln. Bundesanzeiger Verlag

DEUTSCHER BUNDESTAG (2004) Beschlussempfehlung und Bericht zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau –EAG Bau). Drucksache 15/2996. Köln. Bundesanzeiger Verlag

DEUTSCHER BUNDESTAG (2006) Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte. Drucksache 16/2496. Köln. Bundesanzeiger Verlag

DIRNBERGER, FRANZ (2000) Erwartungen der Gemeinden an die Dorferneuerung im 21. Jahrhundert. In: Magel, H. (Hrsg.) Dorferneuerung vor neuen Herausforderungen: 43 – 50. München. Selbstverlag

DIRNBERGER, FRANZ (2005) Öffentliches Baurecht in der Gemeinde. Hanns-Seidel-Stiftung e.V. (Hrsg). München. Meindl

DÖRING, WALTER, MÜLLER, ULRICH, STÄCHELE, WILLI (2001) Vorwort. In: Wirtschaftsministerium, Ministerium für Umwelt und Verkehr, Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum (Hrsg). Ökologische Stadt- und Gemeindeentwicklung - Modellvorhaben des Landes Baden-Württemberg, Abschlusspublikation. S.5. Stuttgart, Ludwigsburg. Langenstein

DOMINE, ATTINA (2007) Dynamik des Ländlichen Raums Baden-Württembergs wird schwächer. In: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg). Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg. 5/2007, 49-53. Stuttgart. Selbstverlag

DÜRR, HANSJOCHEN (fortl.) BauGB, § 29 Rn. 23; § 35 Rn. 23, 24, 26, 78, 123. In: BRÜGELMANN, HERMANN (Begründer) Loseblattkommentar Baugesetzbuch. Stand: 65. Lieferung, Februar 2008. Stuttgart. Kohlhammer

ELLENBERG, HEINZ (1990) Bauernhaus und Landschaft in ökologischer und historischer Sicht. Stuttgart. Ulmer

ERZBERGER, CHRISTIAN (1995) Die Kombination von qualitativen und quantitativen Daten. Methodologie und Forschungspraxis von Verknüpfungsstrategien. In: ZUMA (Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen)- Nachrichten Nr. 36. 35-60. Mannheim. Selbstverlag

EUROPÄISCHE GEMEINSCHAFT (1999) Verordnung Nr. 1257/1999 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Ausrichtungs- und Garantiefonds für die Landwirtschaft (EAGFL) und zur Änderung bzw. Aufhebung bestimmter Verordnungen. Amtsblatt der europäischen Gemeinschaften

EUROPÄISCHE KOMMISSION – GENERALDIREKTION LANDWIRTSCHAFT- AMT FÜR VERÖFFENTLICHUNGEN (Hrsg) (2004) Grundlagen schaffen für die Zukunft des ländlichen Raums: Perspektiven für den ländlichen Raum in einem erweiterten Europa. Luxemburg. Selbstverlag

FINKELNBURG, KLAUS; ORTLOFF, KARSTEN-MICHAEL (2005) Öffentliches Baurecht, Band II: Bauordnungsrecht, Nachbarschutz, Rechtsschutz. München: Beck

FLICK, UWE (2006) Qualitative Sozialforschung. Reinbeck. Rohwolt

FRANCKENSTEIN, GEORG FREIHERR V.U.Z; SCHMIDT, JÖRG; (2004) Wörterbuch zum Baurecht. München. Werner Verlag

FRANCKENSTEIN, GEORG FREIHERR V.U.Z. (2006) Zur Intoleranz des Baurechts gegenüber Leerstand. In: Baurecht 37. Jahrgang 2006 Heft 7, 1080-1086. Düsseldorf. Werner Verlag

FRAUNHOFER INFORMATIONSZENTRUM RAUM UND BAU (IRB) (1985, tagesaktuell 2006) Literaturdokumentation: Umnutzung von Bauernhäusern und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Stuttgart. IRB-Verlag

FREUND, BODO (1991) Der Strukturwandel der Landwirtschaft und seine Auswirkungen auf die Nutzung ländlicher Gebäude. In: Hessische Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum (Hrsg.). Entwicklungschancen durch Weiternutzung ländlicher Gebäude: 9-21. Kassel. Selbstverlag

GATZ, STEFAN (2007) Auswirkungen der Nutzungsunterbrechung auf den Bestandsschutz – Anmerkung zum Beschluss des BVerwG v. 05.06.2007 – 4 B 20.07. In: juris PraxisReporte-BVerwG 19/2007. Saarbrücken

GATZWEILER, HANS-PETER et al. (2006) Umbau statt Zuwachs: Siedlungsentwicklung und öffentliche Daseinsvorsorge im Zeichen des demographischen Wandels. Berlin, Bonn. BMVBS-Selbstverlag

GEIERHOS, MAXIMILIAN (2000) Zum Handlungsrahmen und neuen Selbstverständnis der Land- und Dorfentwicklungsbehörden. In: Magel, H. (Hrsg.) Dorferneuerung vor neuen Herausforderungen: 123 -132, München. TU Selbstverlag

GERLACH, PETER (2003) Modellvorhaben „Integriertes Leben im Dorf durch Umnutzung funktionsloser landwirtschaftlicher Bausubstanz – Lützelbach-Rimhorn. In: Abschlussbericht Modellvorhaben: „Nachhaltige ländliche Entwicklung durch Umnutzung funktionsloser landwirtschaftlicher Gebäude“ Münster. BMVEL-Selbstverlag

GOEBEL, RUDOLF (1986) Der bauliche Strukturwandel im ländlichen Raum – Ergebnis moderner Entwicklungen. In: Unser Dorf- Handbuch für Dorferhaltung, Dorferneuerung und Dorfentwicklung in Schleswig-Holstein. 37-39. Husum. Husum Verlagsgesellschaft

GÖNNER, TANJA (2006) Vorstellung des Berichtes zu dem Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP). In: Landesportal Baden-Württemberg. www.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php?id=118792&print=true. Zugegriffen am 04.09.2006

GOPPEL, KONRAD (2000) Zusammenarbeit der Landesentwicklung und Regionalplanung mit der Dorferneuerung. In: Magel, H. (Hrsg.) Dorferneuerung vor neuen Herausforderungen: 33-41, München. TU Selbstverlag

GRABSKI-KIERON, ULRIKE (2002) Funktionswandel der Landwirtschaft – Neue Impulse für die ländliche Raumentwicklung? In: Weber, Gerlind (Hrsg.) Raumordnung und landwirtschaftlicher Strukturwandel. S. 9-22. Wien. Selbstverlag

GRABSKI-KIERON, ULRIKE; ALTGOTT, CLAUDIA (2003) Abschlussbericht Modellvorhaben: „Nachhaltige ländliche Entwicklung durch Umnutzung funktionsloser landwirtschaftlicher Gebäude“ im Rahmen des „Integrierten Modellansatzes zur Mobilisierung von Beschäftigungspotenzialen im ländlichen Raum“. Wissenschaftliche Begleitforschung. Münster. BMVEL-Selbstverlag

GRABSKI-KIERON, ULRIKE; ARENS, STEPHANIE (2004) Umnutzungspotenziale landwirtschaftlicher Bausubstanz als Faktoren ländlicher Räume. In: Agrarsoziale Gesellschaft e. V. (Hrsg.) Ländlicher Raum. 55. Jahrgang , Heft 2, 33-40. Göttingen. Selbstverlag

GRABSKI-KIERON, ULRIKE; BOKISCH, FRANZ; ARENS, STEFANIE; HAAKE, KARL-WILHELM; GÜTTLER, RIEKE (2005) Umnutzungspotenziale landwirtschaftlicher Bausubstanz und ihre Bedeutung für die zukünftige Entwicklung ländlicher Räume. Münster. Selbstverlag

GRAHLMANN, GERD (1997) Baurechtliche Rahmenbedingungen - Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung. In: Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude. Darmstadt. Landwirtschaftsverlag

GRAHLMANN, GERD (1998) Landwirtschaftliche Betriebe mit Einkommenskombinationen – Neue Nutzungen auf Hofstellen. In: Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft: Bauen für die Landwirtschaft an der Schwelle des 3. Jahrtausends. 18-30, Münster-Hiltrup. Landwirtschaftsverlag

GRAHLMANN, GERD (2001) Gebäude und Flächenverwertung durch Umnutzung. In: Vielfalt vom Hof – Erwerbs- und Einkommenskombinationen in der Landwirtschaft. 78-92. Münster. Landwirtschaftskammer NRW-Selbstverlag

GRAHLMANN, GERD (2005) Umnutzung von Hofstellen im Rahmen einer integrierten Beratungs-Konzeption. In: Umnutzung von Hofstellen und Gebäuden in der Landwirtschaft: 23-55. Schriftenreihe des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V., Heft 156- Sankt Augustin. HLBS-Selbstverlag

GREBE, REINHARD (2002) Landschaftsplanung im ländlichen Raum – Beispiele aus Bayern. In: Riedel, W., Lange, H. (Hrsg.) Landschaftsplanung. 297-308. Heidelberg, Berlin. Spektrum

GREBE, REINHARD (2002) Dreimal Landschaftsplan Stadt Erlangen/Bayern von 1967-2000 In: Riedel, W., Lange, H. (Hrsg.) Landschaftsplanung. 313-322. Heidelberg, Berlin. Spektrum

GRONEMEYER, NILS (2007) Änderungen des BauGB und der VwGO durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte. In: Baurecht, 38. Jahrgang, 5/2007. 815-825. Düsseldorf. Werner Verlag

HAGER, GERD (fortl.) LBO, § 50 Rn. 26. in: NEUFFER, OTTO (Begr.) Das neue Baurecht in Baden-Württemberg. Loseblattkommentar. Stand: 116. Lief. Jan. 2008. Stuttgart, Richard-Boorberg

HAHN, MARTIN (1999) Historische Umnutzungen – Gebäude des öffentlichen Lebens im Wandel der Zeiten. Diss. Berlin

HECKER, MISCHA (2006) Die Konzentrationswirkung der Baugenehmigung am Beispiel der Brandenburgischen Bauordnung. In: Baurecht, 37. Jahrgang, 4/2006. 629-638. Düsseldorf. Werner Verlag

HENKEL, GERHARD (2004) Der ländliche Raum. Berlin, Stuttgart. Gebrüder Borntraeger

HERRMANN, DIRK; KIRCHBERG, CHRISTIAN (fortl.) Einführung zu BauNVO. S. 2 in NEUFFER, OTTO (Begr.) Das neue Baurecht in Baden-Württemberg. Loseblattkommentar. Stand: 116. Lief. Jan. 2008. Stuttgart, Richard-Boorberg

HERRENKNECHT, ALBERT (2006) Eigenständige Regionalentwicklung – Eine Perspektive zur Entwicklung des Ländlichen Raumes in Baden-Württemberg? http://www.lpb.bwue.de/publikat/land/land8.htm. zugegriffen am 02.01.2007

INNENMINISTERIUM; MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, WEINBAU UND FORSTEN BADEN-WÜRTTEMBERG (1963) Erlaß über die Gestaltung von Aussiedlungshöfen und ihre Einfügung in die Landschaft. 04. Oktober 1963.GABl. S. 602. Stuttgart. Staatsanzeiger-Verlag

INSTITUT FÜR REGIONALENTWICKLUNG UND STRUKTURPLANUNG (Hrsg.) (1995) Perspektiven für den ländlichen Raum. Berlin. Selbstverlag

INTERESSENGEMEINSCHAFT BAUERNHAUS E.V. (2006) Was wir wollen. http://www.igbauernhaus.de/impressum.htm zugegriffen am 24.03.2006

JÄDE, HENNING (2006) Wie verfassungswidrig ist das Bauordnungsrecht? In: ZFBR - Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht. Heft 1, 2006, S. 9-19. Gütersloh. Bauverlag

JAHNKE, PETER (2000) Dorferneuerung vor neuen Herausforderungen. In: Magel, H. (Hrsg) Dorferneuerung vor neuen Herausforderungen: 19-26, München. TU Selbstverlag

JASPER, UTE (2008) Private Impulse für die Innenstädte. In. Bundesbaublatt. Heft 3, 2008, S. 46-47. Gütersloh. Bauverlag

JOHAENTGES, ANDREAS (1996) Das Dorf als Wohnstandort – Eine Analyse von Wanderungsbewegungen in ländliche Räume. Diss. Bonn

KLOSE, HEINRICH (1991) Randbedingungen der Umnutzung ländlicher Gebäude – bau- und planungsrechtliche Aspekte. In: Hessische Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum (Hrsg.). Entwicklungschancen durch Weiternutzung ländlicher Gebäude. 37-47. Kassel. Selbstverlag

KNÜTTGEN, ARNO (2006) Noch ein Sparziel. In. BW-Woche, 55. Jahrgang, Nr. 25 S.2. Stuttgart. Staatsanzeiger -Verlag

KÖHLER, HORST (2005) Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis – Sanierung – Stadtumbau – Entwicklung – Denkmalschutz – Baugestaltung. Berlin. Erich Schmidt Verlag

KOPPITZ, HANS-JOACHIM (2004) Bauvorhaben im Außenbereich – Rechtsgrundlagen – Zulässigkeitsfragen – Steuerung – Verfahren. Berlin. Erich Schmidt Verlag

KOSSMANN, BERNHARD (1906, Lizenzausgabe 2000) Gebiet nördlich und nordöstlich vom Schwarzwald. In: Das Bauernhaus im Deutschen Reiche und in seinen Grenzgebieten, S. 398-405, Augsburg. Weltbild

KRAUTZBERGER, MICHAEL (2000) Nachhaltige Siedlungsentwicklung in *Deutschland*. In: Magel, Holger (Hrsg.) Dorferneuerung vor neuen Herausforderungen: 27-32, München

KÜHLBACH, KARSTEN (2000) Kommune und Landwirtschaft. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (Hrsg.) Darmstadt. Landwirtschaftsverlag

KÜHLBACH, KARSTEN (2000) Der Landschaftsplan als Instrument der Standortsicherung für die Landwirtschaft. In: Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (Hrsg.). Landwirtschaft und Landschaftsplanung. 74-90. Darmstadt. Landwirtschaftsverlag

KÜMMEL, JULIAN (2007) Bauen im Bestand – Anforderungen der neuen EnEV. In: DBZ – Deutsche Bauzeitschrift. 55. Jahrgang. Nr. 5. S. 116 – 118. Gütersloh. Bauverlag

KRAMER, PETER (1997) Die Zukunft des Dorfgebietes – wie ein Bauernhof zum Fremdkörper im Dorf wird. http://.people.freenet.de/Peter Kramer/PHKBASS-MDL.htm. zugegriffen am 27.11.2006

KÜSGEN, HORST; NEDDERMANN, ROLF (1991) Chancen für leerstehende Gebäude – Planungshilfen für die Umnutzung. Stuttgart. MLR-Selbtsverlag

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART I. V. MIT DEN FACHREFERATEN FÜR DENKMALPFLEGE IN DEN REGIERUNGS-PRÄSIDIEN (Hrsg.) (2007) Denkmalpflege in Baden-Württemberg – Nachrichtenblatt der Landesdenkmalpflege. 36. Jahrgang. Heft 4/2007 Stuttgart. Wais & Partner

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2005) Leitfaden zur Abwasserbeseitigung im ländlichen Raum. Karlsruhe. Bezug: download unter lubw.baden-wuerttemberg.de

LANDTAG VON BADEN-WÜRTTEMBERG (2007) Diversifikation in der Landwirtschaft. Drucksache 14/1609. Stuttgart. Selbstverlag

LANDWIRTSCHAFTLICHE RENTENBANK FRANKFURT AM MAIN (Hrsg.) (1998) Kombination landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit – Formen, Chancen, Hemmnisse. Frankfurt. Selbstverlag

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN (2001) Vielfalt vom Hof – Fakten und Tipps rund um Einkommenskombinationen in Nordrhein-Westfalen. Münster. Selbstverlag

LANGE, WALTER (1986) Dorfbevölkerung im Wandel. In: Unser Dorf- Handbuch für Dorferhaltung, Dorferneuerung und Dorfentwicklung in Schleswig-Holstein. 20-23. Husum. Husum Verlagsgesellschaft

LASCHEWSKI, LUTZ; WIEGAND, STEPHAN (1998) Gewerbliche Tätigkeit in der Landwirtschaft - Ergebnisse einer Befragung in den neuen Bundesländern. In: Landwirtschaftliche Rentenbank Frankfurt am Main (Hrsg.) Kombination landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit - Formen, Chancen, Hemmnisse -.S. 57-72. Frankfurt. Selbstverlag

LASCHEWSKI, LUTZ; NEU, CLAUDIA (2004) (Hrsg.) Sozialer Wandel in ländlichen Räumen. Aachen. Shaker

LEIBING, EBERHARD; ALKER, HARTMUT; ALLMENDINGER, ADOLF; FAIX, GERHARD; REICHL, HARTMUT; WEIS, BERNHARD (2006) Zukunftsfähige ländliche Räume in Baden-Württemberg: Herausforderungen und Empfehlungen für eine ganzheitliche Entwicklung. Stuttgart. Pressestelle MLR

LEIBLEIN, GERHARD; SCHMIDT, GERHARD; LYSIAK, DIRK (2005) MELAP Statusbericht Schefflenz. Schefflenz. Mosbach. MLR-Selbstverlag

LEXISNEXIS (2007) LEXsoft Professional 3.0 Baurechtsoftware. Münster

LIENAU, CAY (1995) Die Siedlungen des ländlichen Raumes. Braunschweig. Westermann

LIESENBERG, CARSTEN (2005) Sicherung durch Umnutzung – zur Erhaltung historischer Gebäude in ländlichen Räumen Europas. In: Der ländliche Weg, 1/2005 S. 84-89, Taiwan

MAGEL, HOLGER (2000) Zusammenfassung und Ausblick. In: Magel, Holger (Hrsg.) Dorferneuerung vor neuen Herausforderungen: 133-138, München. TU Selbstverlag

MAIER, JÖRG (1995) Perspektiven für den ländlichen Raum: Modernisierungs- versus endogene Entwicklungsstrategien. In: Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (Hrsg.) Perspektiven für den ländlichen Raum. S. 9-17. Berlin. Selbstverlag

MAMPEL, DIETMAR (1999) Art. 14 GG fordert sein Recht: Aufbruch zu einem verfassungsdirigierten öffentlichen Baurecht. In: Neue Juristische Wochenschrift, 52. Jahrgang, 1999, Heft 14, 975- 981, Frankfurt. Beck

MANTLER, MATHIAS (2007) Biomasseanlagen im Außenbereich. In: Baurecht, 38. Jahrgang, 1/2007. 50-62. Düsseldorf. Werner Verlag

MILLER, JOSEF (2004) Wie kann der Staat die Partnerschaft von Gemeinden und Landwirtschaft noch besser unterstützen? In: Bayerischer Gemeindetag 1/2004, 7-9. München. Selbstverlag

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (HRSG) (2002) 50 Jahre Entwicklung ländlicher Gemeinden in Baden-Württemberg – von der Dorfsanierung zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum. Stuttgart. MLR-Selbstverlag

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2005) Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials. Übertragbare Ergebnisse. Stuttgart. Ludwigsburg MLR-Selbstverlag

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2005) Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials. Statusbericht der wissenschaftlichen Begleitung. Stuttgart. Ludwigsburg. MLR-Selbstverlag

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2006) MELAP-Leitfaden „Übertragbare Ergebnisse“ in Stuttgart vorgestellt. Pressemitteilung 192/2006. Stuttgart. MLR-Selbstverlag

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2007) Maßnahmen- und Entwicklungsplan Ländlicher Raum Baden-Württemberg 2007-2013. Stuttgart. MLR-Selbstverlag

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERKEHR BADEN-WÜRTTEMBERG (2000) Umweltplan Baden-Württemberg. Stuttgart. Selbstverlag

MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2000) Maßnahmen und Entwicklungsplan Ländlicher Raum 2000 – 2006. Konsolidierte Fassung vom 22.06.2005. Stuttgart. MLR-Selbstverlag

MÜLLER, RAINER; SCHMIDT, J. ALEXANDER; TRIEB, MICHAEL (1992) Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes. Stuttgart. IM-Selbstverlag

MÜLLER, RALF OTTO (1993) Dorfentwicklung in unterschiedlichen Raumkategorien Baden-Württembergs – vergleichende geographische Analyse eines staatlichen Förderprogrammes. Diss. Darmstadt

MUSCHEL, ROLAND (2007) Eine Stunde für einen Satz . Rhein-Neckar-Zeitung 15.03.2007. Heidelberg

MÜTZ, MICHAEL; VLASAKIDIS, DIMITRIOS; ZIMMER, GEORG (1991) Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz – Untersuchung in ausgewählten Dörfern in der Region Bodensee-Oberschwaben. Ravensburg. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben. Selbstverlag

NAUMANN, THOMAS; KOLLIA-CROWELL, BARBARA; CROWELL ROBERT; KAMP, MICHAEL (2002) Kleiner Museumsführer – Schriften des Odenwälder Freilandmuseums, Band 2. Rothenburg ob der Tauber. Schneider

NEUFFER, OTTO (Begr.) (fortl.) Loseblattkommentar. Das neue Baurecht in Baden-Württemberg. Stand: 116. Lief. Jan. 2008. Stuttgart. Richard-Boorberg

NEUFER, OTTO (fortl.) LBO, § 59 Rn. 9-12. in: NEUFFER, OTTO (Begr.) (fortl.) Loseblattkommentar. Das neue Baurecht in Baden-Württemberg. Loseblattkommentar. Stand: 116. Lief. Jan. 2008. Stuttgart. Richard-Boorberg

NIEBAUM, ANKE; JÄGER, PETER (2005) Clevere Landwirte geben Gas – Musterlösungen für landwirtschaftliche Biogasanlagen . Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (Hrsg.). Darmstadt. Landwirtschaftsverlag

NIES, VOLKMAR (2000) Landwirtschaftliches Bauen im Außenbereich – Bauplanungs- und umweltrechtliche Anforderungen an die Genehmigung landwirtschaftlicher Bauvorhaben Münster-Hiltrup. Landwirtschaftsverlag

NIES, VOLKMAR (2005) Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen und zivilrechtliche Konsequenzen der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude. In: Umnutzung von Hofstellen und Gebäuden in der Landwirtschaft: 7-22. Schriftenreihe des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V., Heft 156- Sankt Augustin. Selbstverlag

NIES, VOLKMAR; DRALLE, MATHIAS (2005) Rechtsfragen beim landwirtschaftlichen Bauen, 10. Auflage, Bonn, Berlin, Hannover. Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

NONNENMACHER, CAROL (2006) Bestandsschutz, Ersatzbauten, Erweiterungsbauten, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen im Außenbereich. Seminarbegleiter 34. Fortbildungslehrgang für Bauverständige. Karlsruhe. Unveröffentlicht

OERTEL, DIETRICH (1986) Dorfentwicklungsplanung in Baden-Württemberg. Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz. Kohlhammer

OETTINGER, GÜNTHER (2005) Tatkraft und Selbstvertrauen in schwieriger Zeit. Regierungserklärung vor dem Landtag von Baden-Württemberg am 27. April 2005. Stuttgart

OETTINGER, GÜNTHER (2006) Solide, innovativ, leistungsgerecht. Regierungserklärung vor dem Landtag von Baden-Württemberg am 21. Juni 2006.Stuttgart

ORGANISATION FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZUSAMMENARBEIT UND ENTWICKLUNG (OECD) (2006) Das neue Paradigma für den ländlichen Raum – Politik und Governance. Berichte über die Politik für den ländlichen Raum. Paris. OECD- Publishing.

ORGANISATION FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZUSAMMENARBEIT UND ENTWICKLUNG (OECD) (2007) Prüfbericht zur Politik für ländliche Räume: Deutschland. Paris. OECD-Publishing.

OTTO, CHRISTIAN-WOLFGANG (2004) 40 wichtige Änderungen des Bauplanungsrechts durch das EAG-Bau. www.baurecht-brandenburg.de/texte/Aedg.htm zugegriffen am 22.12.2007

PÖLKING, ANDREAS; BRAUN, MARGRET (1998) Chancen, Möglichkeiten und Hemmnisse für Landwirte, gewerbliche Landschaftspflegearbeiten durchzuführen. In: Landwirtschaftliche Rentenbank Frankfurt am Main(Hrsg.) Kombination landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit - Formen, Chancen, Hemmnisse -. S. 96-104. Frankfurt. Selbstverlag

POTHOFF, GUNHILD (2001) Urlaub auf dem Bauernhof .In: Vielfalt vom Hof – Erwerbs- und Einkommenskombinationen in der Landwirtschaft. Münster. Landwirtschaftskammer NRW-Selbstverlag

PRESSLER, KARSTEN (2007) Editorial. In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg. 36. Jahrgang. Heft 4/2007. S. 203.Stuttgart. Wais & Partner

PREIN, GERALD; KELLER, UDO; KLUGE, SUSANN (1993) Strategien zur Integration quantitativer und qualitativer Auswertungsverfahren – Arbeitspapier Nr. 19. Universität Bremen. Sonderforschungsbereich 186. www.sfb186.unibremen.de/download/paper19.pdf. zuletzt zugegriffen am 02.03. 2008

QUASTEN, HEINZ; GÜTH, JOACHIM (1984) Saarländische Bauernhausfibel. 3. Auflage1986. Saarbrücken. Krüger

REITZ, UDO; JÄGER, PETER; DÖHLER, HELMUT (2006) Bauern unter Sonnen-Strom. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (Hrsg.) Heft 57 Darmstadt. Landwirtschaftsverlag

REUTTER, ROLF (1994) Haus und Hof im Odenwald. Form, Funktion und Geschichte. Lorsch. Laurissa

RIEDEL, WOLFGANG (2000) Landschaftsplanung und Landwirtschaft – vom Konflikt zum wechselseitigen Nutzen. In: Landwirtschaft und Landschaftsplanung. 10-26. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (Hrsg.) Darmstadt. Landwirtschaftsverlag

RIEDEL, WOLFGANG; LANGE, HORST (Hrsg.) (2002) Landschaftsplanung. Heidelberg, Berlin. Spektrum

RINGHOF, HERMANN; WICHMANN, PETRA (2007) Scheunen als Kulturdenkmale – Zur Bauaufgabe, der Geschichte ihrer Bedeutung und heutigem Denkmalschutz. In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg. 36. Jahrgang. Heft 4/2007. S. 211-218.Stuttgart. Wais & Partner

ROTH, ERIK (2007) Die Scheune als Geschichtszeugnis – auch nach einer Umnutzung? In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg. 36. Jahrgang. Heft 4/2007. S. 219-222.Stuttgart. Wais & Partner

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (Hrsg.) (2002) Sächsische Umnutzungsfibel II – Neues Leben für ländliche Bauten. Dresden. Starke und Sachse

SAUTER, HELMUT (Begr.) (fortlaufend) Loseblattkommentar Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Stand: 29. Lieferung. April 2007.Stuttgart: Kohlhammer

SAUTER, HELMUT (fortl.) LBO, § 59 Rn. 21-25. in: SAUTER (Begr.) Loseblattkommentar Landesbauordnung für Baden- Württemberg. Stand: 29. Lieferung. April 2007. Stuttgart. Kohlhammer

SCHALOSKE, MICHAEL (2004) Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz – eine Herausforderung für die ländliche Entwicklung in Nordrhein-Westfalen. In: Flächenmanagement und Bodenordnung, Jg. 66 Nr. 6, 271-278. Hermann Luchterhand

SCHÄFER, RUDOLF; LAU, PETRA; SPECOVIUS, CHRISTINA (1999) Forschungsvorhaben „Praxisuntersuchung und Expertise zu einer Novellierung der Baunutzungsverordnung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen – Endbericht. Berlin. Selbstverlag

SCHEFFCZYK, FRANZ-GEORG (2006) Aufgabe oder Ende des Denkmalschutzes. Ergebnisse und Folgen anhand von Fallbeispielen im Rhein-Neckar-Kreis. Schöneiche. Scripvaz

SCHIMEK, MICHAEL (2004) Zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Staatliche Einflussnahmen auf das ländliche Bauen: Das Land Oldenburg zwischen 1880 und 1930. Münster/New York/München/Berlin. Waxmann

SCHLIEPKORTE, JÖRG (1998) Bauen im Außenbereich. Was ändert sich? In: Landtechnik, Jahrgang 53, Nr. 1. S. 6-7. Münster, Darmstadt. Landwirtschaftsverlag

SCHLOTTERBECK, KARLHEINZ (fortl.) BauGB, § 29 Rn.6, 13, 21-27; BauGB, § 35 Rn. 43; LBO, Rn. 16-18, 32-47. in: NEUFFER, OTTO (Begr.) Das neue Baurecht in Baden-Württemberg. Loseblattkommentar. Stand: 116. Lief. Jan. 2008 Stuttgart. Richard-Boorberg

SCHLOTTERBECK, KARLHEINZ; BUSCH, MANFRED (2006) Abstandsflächen in Baden-Württemberg – Strukturen, Beispiele, Grafiken. Stuttgart. Richard-Boorberg

SCHÖFL, GÜNTHER; WYPIOR, MARTIN (2005) Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials - MELAP- Statusbericht der wissenschaftlichen Begleitung. Stuttgart, Ludwigsburg. MLR-Selbstverlag

SCHÖFL, GÜNTHER; WYPIOR, MARTIN (2005) Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials - MELAP – Übertragbare Ergebnisse. Stuttgart. Ludwigsburg. MLR-Selbstverlag

SCHOBER, MANFRED (2006) Das Verschwinden der Scheunen aus dem Ortsbild. In: Sächsische Heimatblätter: Zeitschrift für sächsische Geschichte, Denkmalpflege, Natur und Umwelt. Jg. 52 Nr. 4, 348-355. Chemnitz. Gumnior

SCHRÖDTER, WOLFGANG (2004) Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau-. In: NST-N, 9/2004, S. 197-216. Hannover. Winkler & Stenzel

SCHULTE, BERND (2007) Abstände und Abstandsflächen in der Schnittstelle zwischen Bundes- und Landesrecht. In: Baurecht. 38. Jahrgang 2007, Heft 9 1514-1527. Werner-Verlag

SEIBEL, MARK (2007) Das Rücksichtnahmegebot im öffentlichen Baurecht. In: Baurecht 11/2007, 1831-1837. Düsseldorf. Werner-Verlag

SIEDENTOP, STEFAN; KAUSCH, STEFFEN; EINIG KLAUS; GÖSSEL, JÖRG; TELLKAMP, THOMAS (2003) Siedlungsstrukturelle Veränderungen im Umland der Agglomerationsräume. Bonn. BBR-Selbstverlag

SIMON, DAVID (2002) Umnutzung von Güllebehältern. In: Bauen für die Landwirtschaft: Jahrgang 39, Heft 3, 31-33. Hannover, Münster. Verlag Bau + Technik

SIMONS, DETLEV (Hrsg.) (1979) Dorffibel – Vorschläge und Beispiele zur Gestaltung ländlich geprägter Orte. Stuttgart. Deutsche Verlags-Anstalt

SIMONS, DETLEV (1988) Bauliche Dorfkultur. In: Gerhard Henkel (Hrsg.) Kultur auf dem Lande – Vorträge und Ergebnisse des 6. Dorfsymposiums in Bleiwäsche 16.-17. Mai 1988. Paderborn. Ferdinand Schöningh

SIXEL, STEFANIE (2004) Regionale Entwicklungskonzepte in Mecklenburg-Vorpommern – ein Beitrag zur Weiterentwicklung der Planungskultur im ländlichen Raum. Diss. Rostock

SPANGENBERGER, VOLKER (2002) Das Verhältnis von Regionalplanung und Bauleitplanung – Möglichkeiten der Weiterentwicklung unter besonderer Berücksichtigung informeller regionaler Kooperationsansätze. Diss. Bonn

STALBOLD (2005) Ertragssteuerrechtliche und erbschaftssteuerrechtliche Aspekte bei der Umnutzung von Gebäuden und Hofstellen In: Umnutzung von Hofstellen und Gebäuden in der Landwirtschaft. 57-82. Schriftenreihe des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V., Heft 156. Sankt Augustin. Selbstverlag

STICH, RUDOLF; PORGER, KARL-WILHELM; STEINEBACH, GERHARD (1983) Planen und Bauen in immissionsbelasteten Gemengelagen. Verwaltungspraxis – Rechtsprechung – Novellierungsvorschläge. Berlin. Erich Schmidt

STROBL, HEINZ; MAJOCCO, ULRICH; SIECHE, HEINZ (2001) Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg – Kommentar und Vorschriftensammlung. Stuttgart, Berlin, Köln. Kohlhammer

STÜHLER, HANS-ULRICH (2007) Zum bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Gebietsverträglichkeit. In: Baurecht. 38. Jahrgang. Heft 8 2007. 1350-1358. Werner Verlag

THÖRNER, KARIN (2001) Direktvermarktung im Hofladen mit Vollsortiment. In: Vielfalt vom Hof – Erwerbs- und Einkommenskombinationen in der Landwirtschaft. 125-132. Münster. IHK NRW-Selbstverlag

TRIEB, MICHAEL; SCHMIDT, J. ALEXANDER; PAETOW, STEFAN; BUCH, FELICITAS; STROBEL, RICHARD (1988) Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes – Denkmalpflege, Ortsbildplanung und Baurecht. Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz. Kohlhammer

TROMMER, GERHARD (2002) Umweltethik. In: Riedel, Wolfgang; Lange, Horst (Hrsg.) Landschaftsplanung. S. 7-13. Heidelberg, Berlin. Spektrum

UECHTRITZ, MICHAEL (2007) Die Änderungen des BauGB durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – BauGB 2007. In: Baurecht, 38. Jahrgang. Heft 3/2007. 476-491. Düsseldorf. Werner Verlag

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2007) Flächenverbrauch im Land gestiegen - Natur geht täglich eine Fläche von 14 Fußballfeldern verloren. Pressemitteilung vom 03.05.2007. http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/33045/?print=true. zugegriffen am 16.05.2007

VOGEL, WERNER (fortl.) BauGB, § 201, Rn. 6, 7, 12. In: BRÜGELMANN, HERMANN (Begründer) Loseblattkommentar Baugesetzbuch. Stand: 65. Lieferung, Februar 2008. Stuttgart. Kohlhammer

WAHL, RAINER (1996) Die doppelte Abhängigkeit des subjektiv öffentlichen Rechts. In: Deutsches Verwaltungsblatt, Heft 12/1996, 641. Köln. Carl Heymanns

WEBER, GERLIND (1999) Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude aus der Sicht der Raumplanung. Wien. Selbstverlag

WEBER, GERLIND (2002) Die Steuerung der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – eine Herausforderung für die Raumplanung. In: Weber, Gerlind (Hrsg.) Raumordnung und landwirtschaftlicher Strukturwandel. S. 77-92. Wien. Selbstverlag

WEHR, MATTHIAS (2005) Materieller und formeller Bestandsschutz im Baurecht. In: Die Verwaltung, 38. Band 2005. 65-89. Berlin: Duncker & Humblot

WENZEL, BÄRBEL (1998) Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken. In: Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft: Bauen für die Landwirtschaft an der Schwelle des 3. Jahrtausends. 31-41, Münster-Hiltrup. Landwirtschaftsverlag

WESCHE, RÜDIGER; SPILS AD WILKEN, HERMANN; BAHRS, ENNO (1998) Mögliche Hemmnisse für gewerbliche Tätigkeiten. In: Landwirtschaftliche Rentenbank Frankfurt am Main(Hrsg.) Kombination landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit- Formen, Chancen, Hemmnisse -.S. 6-31. Frankfurt. Selbstverlag

WICHMANN, PETRA (2007) Höfesterben und baulicher Verfall unserer Dörfer – Scheunen-Umnutzung statt Abbruch. In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg. 36. Jahrgang. Heft 4/2007. S. 204-210.Stuttgart. Wais & Partner

WIELAND, DIETER (1978) Bauen und Bewahren auf dem Lande. Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg). 9. Auflage 1996. Bonn. Konkordia

WILKE, REINHARD; SUTTKUS, MARTIN (2004) Schlankeres Bauordnungsrecht? Zur Novellierung der Landesbauordnungen nach der „Musterbauordnung 2002“. In: NordÖR: Zeitschrift für öffentliches Recht in Norddeutschland, Jahrgang 2004, Heft 4, S. 143-147. Baden-Baden

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2002) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen: Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Stuttgart. Selbstverlag

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2005) Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg. Stuttgart. Selbstverlag

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM UND MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.)(1998) Hinweise zum Baugesetzbuch. Stuttgart. Staatsanzeiger-Verlag

WOTTAWA, HEINRICH; THIERAU, HEIKE (1998) Lehrbuch Evaluation. Bern, Göttingen, Toronto, Seattle. Verlag Hans Huber

ZEDDIES, JÜRGEN; SCHÜLE, HEINRICH; ZIMMERMANN, BEATE (1998) Kombination landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit. In: Landwirtschaftliche Rentenbank Frankfurt am Main(Hrsg.) Kombination landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit- Formen, Chancen, Hemmnisse -.S. 32-56. Frankfurt

ZIMMER, GEORG (2006) Regionalplanung als Revitalisierungsstrategie ländlicher Räume. http://www.lpb.bwue.de/publikat/land/land7.htm. zugegriffen am 02.01.2007

ZUKUNFTSSTIFTUNG LANDWIRTSCHAFT (2005) Existenzgründungen in der Landwirtschaft – Fachtagung am 14.09.2005. http://www.kasseler-institut.org. zugegriffen am 8.12.2006

Inhaltsverzeichnis

Inhalt.....I

Fallbeispielverzeichnis II

1 Exkurs: Siedlungs- und Gebäudestrukturen.....1

2 Einteilung und Struktur der Vorstellungen.....8

3 Fallbeispiele Instandhaltungsdefizite.....8

3.1 Vorbemerkungen.....8
3.2 Nebengebäude.....8
3.3 Wohngebäude 15

4 Fallbeispiele Umnutzung 17

4.1 Vorbemerkungen. 17
4.2 Unbeplanter Innenbereich 17
4.2.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft 17
4.2.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken.....24
4.3 Beplanter Innenbereich 44
4.3.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft 44
4.3.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken 45
4.4 Außenbereich 48
4.4.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft 48
4.4.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken.....63

Fallbeispielverzeichnis

A: Instandhaltungsdefizite

Detailvorstellung 1: Standsicherheitsmängel einer Scheune.....8
Kurzvorstellung 1: Scheunenteilabbruch wegen Einsturzgefahr.....12
Kurzvorstellung 2: Dachstuhleinsturz bei einer Scheune.....12
Kurzvorstellung 3: Standsicherheitsmängel durch Wassereintritt.....13
Kurzvorstellung 4. Standsicherheitsmängel in barocker Stallscheune.....14
Detailvorstellung 2: Lückenhafte Dacheindeckung und mangelhafte Dachentwässerung.....15

B: Umnutzung

Detailvorstellung 3: Umnutzung einer Scheune zu Saisonarbeiterzimmern, eines Stalles und einer Waschküche zu Sanitäranlagen.....16
Detailvorstellung 4: Umnutzung einer Scheune zu einem Wohnhaus für die Landwirtsfamilie, Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes als Unterkunft für Saisonarbeitskräfte, Umnutzung des Dachraumes zu Arztpraxis.....20
Detailvorstellung 5: Umnutzung einer Scheune zu Verarbeitungs- und Verkaufsräumen für Truthahnfleisch.....24
Detailvorstellung 6: Umnutzung von Großviehställen zu Pferdeställen.....27
Detailvorstellung 7: Teilumnutzung einer Stallscheune zu einer Wohnung.....29
Detailvorstellung 8: Umnutzung einer Scheune zu gewerblichen Montageräumen.....32
Detailvorstellung 9: Teilumnutzung einer Stallscheune in eine Kfz-Werkstatt.....34
Detailvorstellung 10: Umnutzung einer Scheune in Ausstellungsraum und Ballettstudio.....37
Kurzvorstellung 5: Scheunenumbau zu Gästezimmer und Appartement für ein benachbartes Hotel.....40
Kurzvorstellung 6: Scheunenumbau und Nutzung als Wohnhaus.....42
Kurzvorstellung 7: Scheunenumbau und Nutzung als Wohnhaus.....42
Detailvorstellung 11: Umnutzung einer Scheune zu Hobbypferdehaltung.....45
Detailvorstellung 12: Überdachung und Umnutzung eines Fahrsilos zu Maschinenhalle, weitere Umnutzung zu Reithalle.....48
Detailvorstellung 13: Umnutzung und Aufstockung eines (ungenehmigten) Betriebsgebäudes zu einer Wohnung, Umnutzung von Viehställen zu Pferdeställen für eine (landwirtschaftliche) Pferdepension, Umnutzung einer Maschinenhalle zu Reithalle, Überdachung eines Fahrsilos und Umnutzung als Maschinenunterstand....51
Detailvorstellung 14: Umnutzung und Erweiterung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses für nichtlandwirtschaftliche Wohnzwecke, Umnutzung eines Vieh- und Schweinestalles zu Hobbypferdehaltung.....53
Detailvorstellung 15: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu (nichtlandwirtschaftlicher)gewerblicher Pferdepension.....55
Detailvorstellung 16: Umnutzung eines aufgegebenen Aussiedlerhofes zu einer Kfz-Werkstatt und zur Unterstellung von Sportbooten.....58
Detailvorstellung 17: Mehrmalige Umnutzung eines Aussiedlerhofes.....61

A 1: Exkurs: Siedlungs- und Gebäudestrukturen

Aus der Verschiedenartigkeit der landschaftlich/geologischen Verhältnisse ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine grobe Zweiteilung. Der nördliche Teil ist dem südlichen Odenwald („Kleiner Odenwald“ und „Buntsandsteinodenwald“) zuzuordnen, der südliche Teil ist im lößbedeckten Hügelland des nördlichen Kraichgaues angesiedelt. In diesen beiden Bereichen weisen sowohl die Siedlungsstrukturen als auch die vorherrschenden Formen der landwirtschaftlichen Höfe unterschiedliche Kennzeichen auf, wenngleich daneben auch grundlegende Gemeinsamkeiten zu benennen sind.

Während die Siedlungen des Odenwaldes- hier vor allem die kleinen Dörfer (Ortsteile) in den Seitentälern des Neckartals - auf Ansiedlungen des Mittelalters mit ursprünglich planmäßig angelegten Strukturen als Waldhufendörfer[1] zurückzuführen sind, sind die im Altsiedelland des Kraichgaues gelegenen Gemeinden als unregelmäßige, mehr oder weniger geschlossene, teilweise auf Straßendörfer zurückgehende Haufendörfer mit Streifengemengeflur zu bezeichnen. Die ursprüngliche Form der Waldhufenansiedlungen ist jedoch im Odenwald nur noch bei gezielter Betrachtung der Katasterpläne durch die weit außerhalb der Urerschließungsstraßen gelegenen Restgrundstücke der „Hufen“ zu erkennen. Bei fiktiver Verlängerung der Grenzen dieser Ortsrandgrundstücke in Richtung Dorfmitte lassen sich anhand der Gebäude die alten Großgrundstücke noch erahnen. Diese wurden jedoch im Verlauf der weiteren Entwicklung und Expansion der Dörfer fortlaufend geteilt und hinter den Urgebäuden wurde eine zweite oder dritte Bebauungsreihe mit entsprechenden Erschließungsstraßen geschaffen. Die Anordnung der Grundstücksbebauungen ist daher im Odenwald topografiebedingt in heutiger Zeit als ungeregelt gegenüber den in flachen Dorfkernbereichen der Kraichgaugemeinden mit ihren beidseitig der Straßen mehr oder weniger gleichmäßigen Bebauungen zu bezeichnen. Es kann somit von einer Umkehrung der ursprünglichen Verhältnisse gesprochen werden.

Im **Odenwaldbereich** sind die historischen Bauernhäuser - aus der Enge der Täler sowie den wenig ertragreichen Buntsandsteinböden begründet - in ihren Größendimensionen begrenzt. Als Hof- bzw. Gebäudetypen lassen sich hier folgende Haupteinteilungen beschreiben:

Zum einen sind dies die Einfirsthöfe als Wohn-Stall-Scheunenhöfe (entweder unter *einem*, konstruktiv zusammenhängenden Dach oder mit in gleicher Firstrichtung aneinander gebauten eigenständigen Baukörpern, den sog. „Streckhöfen“) als Fachwerkkonstruktionen, mit oder ohne massive Unterkellerungen („Stelzung“). Zum anderen sind die häufig vorzufindenden kleineren Zwei- oder Dreiseithöfe mit giebelständigen Wohnhäusern und rückseitig quer gestellten Stallscheunen (aus Sandsteinmauerwerk oder Fachwerk) bzw. bei Dreiseithöfen mit Altenteilerhäusern (im Odenwald „Bau“ genannt) zu nennen.[2] Mitunter wurden zwischen den Wohnhäusern und den Scheunen kleinere Stall- und Schuppengebäude in Firstrichtungs-

[1] Die mittelalterlichen Ansiedlungen im Odenwald wurden durch Landzuteilungen der Lehnsherren an die Siedler in Form von rechtwinklig entlang einer Erschließungsstraße (meist in Talgrund-/Bachnähe oder unterhalb einer Bergkuppe) angeordneten langen Parzellen („Hufe“, „Hube“) durch Waldrodungen erschlossen. Die nicht gerodeten Restflächen der Parzellen dienten ursprünglich als Reserveflächen für den Bedarf an weiteren Anbauflächen, als Viehweiden sowie zur Holzgewinnung für den Hausbau und für Brennholz.

[2] Die Form des Einfirsthofes wurde noch in den Aussiedlerhöfen der 1950er Jahre, wenn auch mit deutlich größeren Dimensionen, übernommen. So stellt z.B. der für eine 15ha große Betriebsfläche konzipierte Hofanlagentyp „IXa“ der „Badischen Landsiedlung“ nichts anderes dar (vgl. Detailvorstellung 13 unter Ziff 8.8.4.1). Unter einem Dach mit einer Länge von insgesamt ca. 30m Länge schließt sich an einen etwa 9m langen zweigeschossigen Wohntrakt ein Stall-Scheunenbereich mit Durchfahrtstenne an. In den Folgejahren wurde diese Form meist durch eine konstruktiv und räumlich getrennte Anordnung der Bereiche Wohnen und Betriebsteil so ersetzt, dass der Stall-Maschinenhallenbereich im rechten Winkel zum Wohnhaus errichtet wurde und ein kleiner Zwischenbau die Verbindung beider Gebäude bildet (vgl. Detailvorstellung 14 unter Ziff 8.8.4.2). Diese Form kann als Anlehnung an die historischen Zweiseithöfe betrachtet werden, wenngleich die Übernahme alter Hofformen vermutlich nicht immer bewusst erfolgte. Der Zugang weiterer Gebäude führte bei Aussiedlerhöfen gelegentlich zu dreiseithofähnlichen Strukturen.

verlängerung des Wohnhauses eingefügt.[1]

REUTTER (1994, S. 47ff, S. 233) unterteilt die genannten Hofformen im Odenwald in die drei Haustypen **Gehöft** (mehrere Gebäude, Zweiseit- oder Dreiseithof[2]), **Kleinhaus** und **Einhaus** (Wohn-Stallhaus mit angefügter „Halbscheune", auch „Einfirsthof"), wobei Gehöft und Kleinhaus seit der mittelalterlichen Besiedlung vorhanden gewesen seien und das Einhaus später aus den südlich anschließenden Gebieten und den Städten übernommen worden sei.
Neben den *regelmäßigen* Zwei- oder Dreiseithöfen (Regelgehöfte) sind, wenn auch in deutlich geringerer Zahl, auch unregelmäßige, mehr oder weniger offene Haufenhöfe (regellose Gehöfte) mit einzeln stehenden, um einen polygonalen Hofbereich gruppierten Gebäuden vorzufinden.
Eine Sonderform der Regelgehöfte, die sowohl im Odenwald als auch im Kraichgau gelegentlich noch vorzufinden ist, stellen die Kreuz (-first)- höfe oder T- höfe dar, bei denen die Scheunen so (quer) an die rückseitigen Wände der giebelständigen Wohnhäuser angebaut sind, dass die, zumeist höher liegenden, um 90 Grad gedrehten Firstlinien der Scheunen sich in beide Querrichtungen erstrecken. Die L-Form der Zweiseithöfe wird somit durch eine T-Form ersetzt. Die Wohnhäuser sind dabei entweder direkt an die Straßen angebaut oder um einige Meter hiervon zurückversetzt.

Die gegenüber den Hanglagen des Odenwaldes günstigere Topografie des flacheren **Kraichgauhügellandes** sowie die besseren Böden führten ursprünglich zu größeren bzw. flächenhafteren Hofformen. So sind neben den weit verbreiteten **Zweiseithöfen** (auch als Mehrbau-Zweiseithöfe, s. o.) insbesondere auch **Dreiseit**- und - in geringem Umfang - **Vierseithöfe** vorzufinden (vgl. ELLENBERG 2004, S. 61 ff). Besonders ausgedehnte landwirtschaftliche Höfe stellen im Kraichgau die ehemaligen Gutshöfe der örtlichen Adelsfamilien mit mehreren Gebäude (-komplexen) dar, deren Auswirkungen auf die Dorfbilder mitunter auch heute noch groß sind.
Durch die in weiten Teilen Süddeutschlands übliche Realteilung haben sich aus etlichen ursprünglich vorhandenen Dreiseithöfen kleinere Zweiseithöfe - so auch im Kraichgau - gebildet (vgl. ELLENBERG 2004, S. 63).[3] Sie stellen wohl den größten Anteil der alten landwirtschaftlichen Anwesen. Jedoch kann die Aussage ELLENBERGS (ebenda), dass Zweiseithöfe im Kraichgau keine ursprüngliche Form darstellen und sich diese alle aus ehemaligen Dreiseithöfen entwickelt haben, durch genauere Betrachtung der Bauweisen der Zweiseithöfe nicht unkommentiert übernommen werden. Bei mittig durch die rückwärtigen Scheunen der Dreiseithöfe gezogenen Grenzen, die bis zu den Erschließungsstraßen verlaufen, können zwar die einseitigen Grenzbebauungen der Zweiseithöfe jeweils an den gegenüberliegenden Grenzen erklärt werden, nicht jedoch die einseitigen Grenzbebauungen an den jeweilig himmelsrichtungsgleichen Grenzen. Bei diesen, im Baurecht als abweichende Bauweise mit einseitigen Grenzbebauungen an jeweils den gleichen Seitengrenzen („rechts" oder „links") bezeichneten Anordnungen der Wohnhäuser entstehen im Gegensatz zu mittig geteilten Dreiseithöfen keine gemeinsamen Freiräume zwischen den Gebäuden (ehemalige

[1] Diese Sonderform wird auch bezeichnet als „Mehrbau-Zweiseithof", mit einem (oder mehreren) hinter dem Wohnhaus in Höhe und Breite verringerten Anbau mit Stallnutzung und Schuppen, der durch die rückseitig quer gestellte Scheune begrenzt wird (vgl. ELLENBERG 1990, S. 62f).
[2] Zweiseit- und Dreiseithöfe wurden in früheren Untersuchungen als „Fränkisches Gehöft" bezeichnet, was auf die mittlerweile widerlegte Auffassung, diese Form sei von dem Volksstamm der Franken entwickelt worden, zurückzuführen ist. In dieser Arbeit wird die gelegentlich ebenso umstrittene Bezeichnung „Mitteldeutsches Gehöft" verwendet, da das Verbreitungsgebiet den Raum zwischen den norddeutschen Regionen und den oberdeutschen und alemannischen Gebieten südlich einer ungefähren Linie Karlsruhe-Nürnberg (mit Abweichungen nach Süden im Rheintal oder auch in Bayern) abdeckt. „Mitteldeutsch" ist insoweit irreführend, als der Hoftyp sich auch in Nordfrankreich und den östlich an Deutschland anschließenden Räumen finden lässt (vgl. REUTTER 1994, S. 19f und ELLENBERG 2004, S. 64 ff).
[3] Durch Längsteilung des Grundstückes wurde die Scheune in der Mitte quergeteilt, das seitliche Nebengebäude wurde zum Wohnhaus umgenutzt oder durch die Neuerrichtung eines solchen ersetzt.

Höfe der Dreiseithöfe), sondern jeweils Höfe, die zwischen den Wohngebäuden und den Grenzen liegen und die durch die Grenzgebäude der Nachbargrundstücke gefasst werden. Es kann daher vermutet werden, dass die aus Dreiseithöfen abgeleiteten Zweiseithöfe jeweils entgegen gesetzte Grenzbebauungen aufweisen, während regelmäßige Zweiseithöfe, also solche mit Bebauungen an den jeweils gleichen Seitengrenzen („rechts“ oder „links“), originäre Bauformen darstellen.

Die straßenseitigen Gebäude (Wohnhäuser bzw. Scheunen/Schöpfe/Altenteilerhäuser bei Dreiseithöfen) sind bei beiden Gehöftformen wie bei den Einfirsthöfen zumeist mit den Giebeln den Straßen zugewandt, wobei die Eingänge seitlich angeordnet sind. [1] Die rückseitig errichteten Scheunen bzw. Stallscheunen (Einfahrtsscheunen oder Durchfahrtsscheunen, d. h. mit zusätzlichem rückwärtigem Tor) sind mit Abstand zum Wohnhaus[2] quer aufgestellt.
Besonderheit der genannten Hofformen sind ihre geringen seitlichen Grenzabstände, die mitunter nur 30-50 Zentimeter betragen. Diese Situation führt bei Umnutzungsvorgängen dann zu baurechtlichen Hemmnissen, wenn zusätzliche Fensteröffnungen in die grenznahen Außenwände eingefügt werden sollen.

Grundsätzliche Aussagen zur Umnutzungseignung der Hofform „Mitteldeutsches Gehöft“ trifft BOMBECK (1997, S. 73), der sich skeptisch zu gewerblichen Umnutzungen äußert, da das Raumangebot zumeist eingeschränkt und nicht ausreichend sei. Allenfalls die Gehöfte mit zugehörigen separaten Scheunen würden eine Ausnahme bilden. Hierzu ist anzumerken, dass den Mitteldeutschen Gehöften im Untersuchungsgebiet solche Scheunen in reicher Zahl zugeordnet sind, selbst bei kleineren Grundstücken stellt der Zweiseithof mit quer liegender rückwärtiger Scheune, wie bereits ausgeführt, den größten Teil der historischen Hofformen. Die Eignung dieses Hoftyps für gewerbliche Nutzung lässt sich an vielen umgesetzten Beispielen im Rhein-Neckar-Kreis ablesen.
Neben den giebelständigen Wohnhäusern sind vereinzelt im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes auch so genannte „Modellhäuser“, massive Gebäude mit traufständiger Anordnung - also mit den Traufen entlang den Straßen - und ohne seitliche Grenzabstände mit durchlaufenden Straßenfronten vorhanden. Diese Gebäudeform wurde im 18. und 19. Jahrhundert aus Modellhaustypen übernommen, die auf Veranlassung der markgräflichen Landesherren entwickelt wurden. Bei den durchlaufenden Häuserfronten, baurechtlich als „geschlossene Bauweise“ bezeichnet, sind die Innenhöfe und die rückwärtigen Wirtschaftsgebäude durch große Hoftore erreichbar (vgl. ASSION&BREDNICH 1984, S. 57f). Die Wohngebäude werden daher auch als „Torfahrthäuser“ bezeichnet.

Als zusammenfassende Aussage über die im Untersuchungsgebiet vorherrschenden Hofformen lässt sich festhalten, dass aus dem Bestand zwar einige Grundformen ableitbar sind, diese jedoch in vielerlei Ausprägung und in gelegentlicher Durchmischung eine große Formenvielfalt hervorgebracht haben. Diese Pluralität wird in allen durchgesehenen, sich mit bäuerlichen Gebäudetypen befassenden Publikationen (ASSION&BREDNICH, ELLENBERG, HENKEL,

[1] Durch die seitlichen Eingänge und den beidseitig der zentralen Flure angeordneten Räume spricht man von quergeteilten Häusern, bei Einfirsthäusern von sog. Quereinhäusern. Ursprünglich waren nur die den Straßen zugewandten Räume als Wohnräume ausgebaut (Stube und Kammer), die auf der anderen Seite der Flur/Küchenbereiche gelegenen Teile stellten die Stallbereiche dar. Diese waren zunächst ohne Abtrennung bzw. mit halbhohen Wänden, später mit raumhohen Wänden und Zugangstüren ausgestattet. Nach Einführung zusätzlicher vom Flur aus erschlossener Wohnräume gegenüber den Stuben wurden die Stallzugangsbereiche nach außen verlegt. Weitere Wohnraumerweiterungen erfuhren die quergeteilten Gebäude durch Ausbauten der Speicherräume mit kleinen Kammern, die durch in den Fluren angeordnete (schmale und steile) Treppen zu erreichen waren (bzw. sind).
[2] In Unterscheidung der Zweiseit- bzw. Dreiseit- oder Vierseithöfen mit voneinander - mitunter nur wenige Zentimeter - abgesetzten, konstruktiv eigenständigen Gebäuden spricht man bei um 90 Grad abgewinkelten Baukörpern von Zwei- Drei- bzw. Vierkantern. Die Kanterform ist im Untersuchungsgebiet kaum anzutreffen.

KOSSMANN, REUTTER) beschrieben und als Begründung für eine gewisse Unschärfe in der Einstufung der Gebäudetypologien herangezogen.

REUTTER (1994, S. 215) drückt dies so aus:

„Ein Hausformengebiet ist weder scharf abzugrenzen (es gibt nur mehr oder weniger breite Übergangsräume) noch in sich homogen. Es bestehen nicht nur zahlreiche Misch- und Übergangsformen, sondern es ist auch durchweg eine Vergesellschaftung mehrerer Haustypen, manchmal selbst in kleinsten Siedlungseinheiten, z. B. im Einzelgehöft (Hof und Tagelöhnerhäuschen), vorhanden.“

Aus der wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit diesem Bereich wird sich daher noch weiterer Diskussions- und Forschungsbedarf ergeben. Für das Thema dieser Untersuchung indes ist weder eine Typeneinstufung noch eine abschließende Bezeichnung der historischen Gebäude- und Hofformen zwingend, die vorgestellten baurechtlichen Sachverhalte lassen sich auch ohne eine solche exakte Festlegung beschreiben.

Zur Verdeutlichung der vorbeschriebenen Siedlungsstrukturen werden jeweils ein Ausschnitt aus dem Katasterplan eines Kraichgaudorfes und eines Odenwalddorfes eingefügt.

Abb. A-1 und A-2 Hof- Siedlungsstrukturen –Vergleich Kraichgau - Odenwald

Abb. A-1
Kraichgau
Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt
Aufreihung der historischen Höfe entlang der ebenen Hausener-Straße

Abb. A-2
Odenwald
Eberbach, Ortsteil Brombach, Oberdorf,
topografisch bedingte Unregelmäßigkeit der Bebauung

Grau hervorgehoben sind die historischen Landwirtschaftsgebäude, als Einfirsthöfe oder als Zweiseit- oder Dreiseithöfe angeordnet.

Leichter als eine Beschreibung der Gebäudeformen fällt eine Darlegung der beim Bau der alten Bauernhöfe verwendeten Tragwerkskonstruktionen (Gefüge) und Materialien - da diese zum einen zweifelsfrei feststehen, zum anderen nur in begrenzter Vielfalt auftreten.
Der größte Teil der im 17. und 18. Jahrhundert erbauten landwirtschaftlichen Gebäude - sowohl die Wohngebäude als auch die Nebengebäude - wurden in Holzfachwerkkonstruktionen in Rähmbauweise, d.h. geschossweiser Abbundtechnik[1] ausgeführt. Die älteren, noch im Mittelalter üblichen Ständerbauweisen, d.h. mit bis zu den Dachpfetten durchgehenden Holzpfosten, sind im Untersuchungsgebiet nicht mehr vorzufinden. Die Verwüstungen des 30-jährigen Krieges und der nachfolgenden weiteren kriegerischen Auseinandersetzungen im 17. Jahrhundert

[1] Unter Abbund wird das Zurechtschneiden („Ablängen“) der Bauhölzer (Baumstämme) auf die für das Gebäude benötigte Länge sowie deren weitere Vorbereitung für den späteren Einbau auf der Baustelle bezeichnet.

(u. a. Pfälzischer Erbfolgekrieg) haben sich direkt auf die Gebäudesubstanz niedergeschlagen. Die nach dieser Zeit einsetzende verstärkte Bautätigkeit im Zuge eines wirtschaftlichen Aufschwunges in den ländlichen Räumen setzte auf neuere - mehrgeschossige Gebäude ermöglichende - Konstruktionen wie die vorgenannte Rähmbauweise mit geschossweisem Holzzuschnitt. Als Dachform wurde fast ausschließlich das Satteldach als Sparrendach oder als Pfettendach mit stehendem (mit senkrechten Stützen) oder, insbesondere bei Scheunen, mit liegendem Dachstuhl (mit schrägen Pfettenstützen zur Schaffung stützenfreier Räume) ausgeführt. Die Gefache zwischen den Traghölzern der Wände wurden mit Holzstäben (Stückhölzer, Staken) und eingeflochtenem Holzflechtwerk als Unterkonstruktion für eine Strohlehmfüllung versehen. Auch verputztes oder verschindeltes, also verdecktes Fachwerk wurde mitunter ausgeführt.

Neben die Fachwerkkonstruktionen traten, vor allem in Odenwalddörfern mit großem Sandsteinvorkommen, aber auch in den Kraichgaugemeinden, zu Ende des 18. und verstärkt im 19. Jahrhundert gemauerte Gebäude oder Mischkonstruktionen, insbesondere als Scheunen, hinzu. Die Giebelflächen wurden in Mauerwerk oder als Fachwerk, sichtbar mit Strohlehmfüllung oder mit Schindel- bzw. Bretterverkleidung errichtet. Auch im Bereich der Außenwände unterhalb des Dachbereichs sind Kombinationen von Mauerwerk und Fachwerk anzutreffen; der untere Teil wurde oft aus Natursteinen, der obere Teil mit Fachwerk ausgeführt - zumeist mit Strohlehm, aber auch bereits mit Natursteinen oder Ziegeln ausgefacht. In der Regel wurden die Gefache mit einem einfachen Verputz oder/und einem Anstrich versehen, in untergeordneter Größenordnung kam bei Ziegelausfachung auch Sichtmauerwerk zur Ausführung. Von diesen Mischkonstruktionen, insbesondere von den gemauerten Scheunen aus dem 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts sind im Untersuchungsgebiet noch eine Vielzahl vorhanden. Das Spektrum der Erhaltungszustände reicht von vollständiger Mängelfreiheit bis hin zur Baufälligkeit mit akuter Einsturzgefahr.

Bei unterkellerten Wohn- bzw. Wohnstallhäusern, sog. „gestelzten Häusern“, wurden die Keller bereits früh massiv in Mauerwerk hergestellt. Diese Untergeschosse mit eigenem Zugang dienten als Lagerraum und als Stall und traten so an die Stelle der ebenerdigen Ställe bei den „Quereinhäusern“ mit dem zur Straße ausgerichteten Wohnteil und dem rückwärtigen, von außen erschlossenen Stall-Scheunenbereich. Darüber hinaus sind auch Kombinationen von gestelzten Wohnhäusern mit in gleicher Firstrichtung angeschlossenen Scheunen/Stallscheunen vorhanden.
Die Deckenkonstruktionen der Keller wurden entweder mit abstandslos verlegten massiven Eichenbalken, mit Balkenabständen und stückholzgefüllten Zwischenräumen oder als gemauerte Gewölbekeller ausgeführt. Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts kamen bisweilen sog. „Preußische Kappendecken“ mit Stahlträgern und gewölbten Ziegelsteinfüllungen als Tragkonstruktionen zum Einsatz.

Die bis zum Beginn der Neuzeit noch üblichen Strohdeckungen der Dächer hat man, durch baupolizeiliche Anordnungen wegen deren großer Brandlast veranlasst und durch erleichterte Verfügbarkeit gebrannter Dachziegel begünstigt, bereits früh durchweg durch Ziegeldeckungen ersetzt. Im Untersuchungsgebiet sowie im gesamten Odenwaldbereich und im Kraichgau ist heute wohl kein altes Strohdach mehr vorhanden.[1]

Die besprochenen Konstruktionen und Baustoffe stellen im Wesentlichen eine abschließende (Grob-) Beschreibung der historischen Verhältnisse dar. Dies verdeutlicht, welch überschaubare Material- und Gefügeauswahl den Baumeistern und Bauherren der historischen Bauernhäuser und deren Nebengebäude zur Verfügung gestanden hat.

[1] Nach ASSION&BREDNICH (1984, S. 22f) und REUTTER (1994, S. 371) wurde das letzte strohgedeckte Haus im Odenwald, das so genannte „Schäferhaus“ in Schloßau in den 1970er Jahren abgebrochen.

Bewertet man die Tatsache, dass neben wenigen Gemeinschaftsbauten, sakralen und herrschaftlichen Gebäuden oder Handwerkerhäusern die Bausubstanz der Dörfer bis in das 20. Jahrhundert hinein überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen bestand, hinsichtlich der Wirkung dieser Gebäude, kann man deren großen Einfluss auf das *Ortsbild* ermessen. Eine Bedeutung, die für die Dorfkerne auch heute noch mit unterschiedlichen Einschränkungen in den einzelnen Gemeinden besteht.

Für das *Landschaftsbild* wiederum von prägender Wirkung sind die jüngeren Aussiedlerhöfe der Nachkriegszeit. Diese, überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren, aber vereinzelt auch noch danach errichteten landwirtschaftlichen Betriebe haben mit ihren Vorgängern in den historischen Ortskernen gestalterisch, konstruktiv und funktionell nur wenig gemein. Oberste Prämisse bei der Planung und Durchführung dieser Anlagen waren die Umsetzung moderner Vorstellungen bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Funktionalität. Das Leitbild des modernen „Maschinenbauern“ als Unternehmer hat die Denkweise der durch die Umwälzungen im Agrarsektor unter Anpassungsdruck stehenden Landwirte geprägt. Die neuen Höfe, insbesondere die Betriebsgebäude (Ställe, Maschinenhallen) wurden folglich nach industriellen Maßstäben entwickelt und ausgeführt. Allenfalls die bisweilen zwischen den Wohnhäusern und den großen Hallengebäuden angeordneten kleineren Verbindungsgebäude lassen eine Anlehnung an die alte Hofform des „Mehrbau-Zweiseithofes“ mit Wohnhaus, seitlichem kleinerem Stallgebäude und rückseitiger Scheune erahnen.

Den modernen Formen entsprechend gelangten bei den Aussiedlerhöfen auch neuartige Baumaterialien zum Einsatz. Die gesamte Palette der Baustoffindustrie wurde (und wird) verbaut, angefangen von Stahlbetonwänden, -stützen und -decken über Holzkonstruktionen mit übergroßen verklebten Dachtragwerken (Leimbinder) bis hin zu reinen Stahlkonstruktionen. Als Dachdeckungsmaterial wurden neben traditionellen Ziegeln vor allem zementgebundene Industrieplatten in gewellter Form, die auch als Wandverkleidungen zum Einsatz kamen, eingesetzt. Daneben fanden verschiedenste Fassadenelemente aus Metall oder Kunststoff Verwendung.

Diese Aufzählung kann vielleicht als Beleg für ein niedriges gestalterisches Anspruchsniveau der Landwirte und deren Architekten ausgelegt werden; ein solches hat jedoch nicht alleine im Landwirtschaftsbereich, sondern ebenso bei anderen Gebäuden, insbesondere bei Wohngebäuden in Neubaugebieten nicht selten ihren Niederschlag gefunden.

Hingegen ist in neuerer Zeit festzustellen, dass bei vielen sich mit dem Bauen im Außenbereich beschäftigenden Personen ein Umdenkungsprozess eingesetzt hat, der eine größere Zurückhaltung und Eigenbeschränkung in der Zukunft erwarten lässt. In diesem Sinne sollte auch die an anderen Stellen der vorliegenden Arbeit zur erleichterten baurechtlichen Handhabung von Umnutzungen vorgeschlagene neue Betrachtungsweise der Aussiedlerhöfe als Kulturlandschaft prägend verstanden werden (vgl. Ziff. 5.2.1.5, 7.4.2 u. 9.2.2.1) - gestalterisch unbefriedigende Gebäudeensembles sind damit jedoch nicht gemeint!
Die beschriebenen Fehlentwicklungen können insbesondere im Zuge von Hofumnutzungen im Außenbereich durch umfassende Bereinigungen bzw. Abschwächungen früherer Bausünden abgemildert werden. Verbesserungen der gestalterischen Qualität sind durchaus in Verbindung mit der baurechtlichen Befürwortung von Umnutzungsvorgängen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken zu betrachten - hier bieten sich Möglichkeiten bauaufsichtlicher Einflussnahmen auf die äußere Wirkung von Bestandsgebäuden an, die verstärkte Berücksichtigung finden sollten.

Den Exkurs schließen drei Beispiele als Fotografien mit zugehörigen Lageplänen zur Verdeutlichung der beschriebenen historischen Gebäudeformen ab.

Hinweis: Lagepläne mit unterschiedlichen Maßstäben

Abb. A-3
Ansicht (Mehrbau-) Zweiseithof:
vorne das giebelständige Wohnhaus,
im Hintergrund die Stallscheune
(Helmstadt-Bargen)

Abb. A-4
Lageplan der Hofgruppe mit abweichender Bauweise: einseitige Grenzbebauung der Wohnhäuser und der Zwischenbauten und zweiseitige Grenzbebauung der rückwärtigen Scheunen

Abb. A-5
Ansicht Einfirst-Streckhof:
im Vordergrund die Stallscheune -
im Hintergrund das Wohnhaus (Schönbrunn)

Abb. A-6
Lageplan: offene Bauweise, durch die Lage im Kurvenbereich sowohl traufständig als auch giebelständig zur Straße

Abb. A-7
Ansicht Modellhäuser: geschlossene Bebauung
und Durchfahrtstore
(Neckarbischofsheim)

Abb. A-8
Lageplan:
straßenseitig die Wohnhäuser, rückseitig die
Scheunen, jeweils beidseitige Grenzbebauung

A I.2 Einteilung und Struktur der Vorstellungen

Die Beschreibungen der einzelnen baurechtlichen Vorgänge werden bei *Instandhaltungs*-vorgängen nach **Gebäudearten**, bei *Umnutzungs*vorgängen nach **Lage/ Nutzungstypen** eingeteilt und als Detail- oder als Kurzvorstellung vorgenommen.
Die Detailvorstellungen erfolgen sowohl für die Baurechtsverfahren im Zuge von behördlichen Instandsetzungsauflagen als auch bei den Umnutzungsvorgängen nach einem einheitlichen strukturellen Aufbau, der sich wie folgt darstellt:

- Bezeichnung des Vorganges/ des Vorhabens (Stichworte)
- Nennung der relevanten Schlüsselbegriffe (Stichworte)
- Beschreibung der Lage und der Baugebietseinstufung (Stichworte)
- Beschreibung der vorhandenen Bausubstanz mit Bauzeitenangabe, falls bekannt (Stichworte)
- Ausführliche Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge
  - besondere Problematik
  - berührte Rechtsbereiche und beteiligte Behörden
  - sonstige Beteiligte (Gemeinde, Angrenzer, Sachverständige)
- Zusammenfassung und Wertung des Einzelfalles
- Aussagen zur Bedeutung des Fallbeispiels im baurechtlichen Kontext

Die Kurzvorstellungen des gleichen Falltyps erfolgen jeweils im direkten Anschluss zu den Detailvorstellungen. In einer knappen Skizzierung der Vorgänge werden die wichtigsten Punkte dargestellt und bewertet.
Die Beschreibungen der Verfahren werden durch Fotografien der Objekte und ggf. durch Katasterplanauszüge ergänzt.

A I.2 Fallbeispiele Instandhaltungsdefizite

A I.2.1 Vorbemerkungen

Die Fallbeispiele werden nach Gebäudearten in Nebengebäude, zumeist Stall/Scheunengebäude als erste Kategorie und in Wohngebäude als zweite Kategorie unterteilt.
Der mengenmäßigen Bedeutung der Scheunen als der am häufigsten vorkommenden Gebäudeart mit Standsicherheitsmängeln angemessen, werden zuerst Vorgänge beschrieben, die Nebengebäude, insbesondere Scheunen betreffen, bevor auf Wohngebäude eingegangen wird.

A I.2.2 Nebengebäude

Detailvorstellung 1: Standsicherheitsmängel einer Scheune

- Bezeichnung des Vorganges:
  Behördliches Einschreiten wegen lückenhafter Dachdeckung sowie nicht mehr standsicherem Dachstuhl einer Scheune
- Schlüsselbegriffe:
  Instandsetzungsverfügung, Sachverständigenhinzuziehung, Widerspruchs- und Gerichtsverfahren, Ersatzvornahme, Sanierungszuschuss
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, unbeplanter Innenbereich, Hauptdurchgangsstraße
- Vorhandene Bausubstanz:
  kleine Scheune (9,0m x 8,90m) neben denkmalgeschütztem Wohnhaus, Zweiseithof

- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Das Verfahren basiert auf der Feststellung von Mängeln in der Dachdeckung und der Lattung des Scheunendaches durch die Baurechtsbehörde mit anschließender baurechtlicher Auflage,

die Missstände zu beseitigen. Da der Eigentümer dieser Verfügung nach mehreren Aufforderungen sowie entsprechenden Antwortschreiben nur insoweit nachkam, als die lockeren Dachziegel entfernt, jedoch weder die mangelhaften Dachlatten ausgetauscht noch eine neue Ziegeldeckung aufgebracht wurde, beauftragte die Baurechtsbehörde einen Bauingenieur für Tragwerksplanung als externen Sachverständigen mit der Überprüfung der Gesamtstandsicherheit der Scheune. Dieser Sachverständige stellte weitere Mängel in der Gebäudestatik fest:

„Die gesamte Tragkonstruktion der Scheune ist in einem sehr bedenklichen Zustand und im Sinne der geltenden Vorschriften nicht mehr standsicher. Die Dachkonstruktion zeigt starke Verformungsschäden, die Fachwerkwände der Giebel haben sich zum Teil von der Dachkonstruktion gelöst, das Bruchsteinmauerwerk hat starke Risse, eine Horizontalaussteifung der Konstruktion ist nicht vorhanden. Das Bauwerk stellt in seinem jetzigen Bauzustand eine Gefahr für Leib und Leben der Benutzer und der Öffentlichkeit dar und ist entweder zu sanieren oder zu entfernen.“ (aus der Verfahrensakte der unteren Baurechtsbehörde)

Die Feststellung der Standsicherheitsmängel der Gesamtscheune veranlasste die Bauaufsichtsbehörde, in einer Folgeverfügung eine Komplettsanierung oder alternativ einen Totalabbruch des Gebäudes zu verlangen. Dagegen legte der Eigentümer Widerspruch bei der höheren Baurechtsbehörde ein, die wiederum ein Prüfamt für Baustatik mit der Überprüfung des Gebäudezustandes beauftragte. Diese Fachbehörde bestätigte die Einsturzgefahr für den Dachstuhl, bescheinigte dem darunter liegenden Mauerwerk der Außenwände jedoch noch einen insgesamt zufriedenstellenden Zustand. Die Verfügung der unteren Baurechtsbehörde wurde demzufolge so abgeändert, dass zuerst ein Abbruch des Dachstuhles zu erfolgen habe und danach innerhalb eines Jahres ein neuer Dachstuhl aufzubringen oder die Restkonstruktion der Scheune (insbesondere die Außenwände) abzubrechen sei.
Der Wiederaufbau des Dachstuhles wurde mit der verunstaltenden Wirkung des dachlosen Gebäudetorsos begründet.[1] Gleichzeitig wurde die Ersatzvornahme, also die Durchführung des Abbruches durch die Bauaufsichtsbehörde, angedroht. Parallel zu diesem Verfahren konnte dem Eigentümer von der zuständigen Stelle für Dorfentwicklungsförderung eine Zuwendung in Höhe von DM 6.000,- für die Scheuneninstandhaltung und –renovierung in Aussicht gestellt werden – mangels Eigeninitiative des Eigentümers zur Instandhaltung war eine Auszahlung indes nicht möglich.
Nachdem der Eigentümer der Aufforderung zum Dachstuhlabbruch trotz mehrfachen Anmahnungen nicht nachkam, wurde – geraume Zeit nach erster Feststellung der Mängel - der Dachstuhlabbruch durch die Baurechtsbehörde im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt.[2] Zuvor versuchte der Eigentümer dies durch den Hinweis auf eine vermeintliche Denkmaleigenschaft der Scheune, die jedoch von der zuständigen Denkmalschutzbehörde verneint wurde, zu verhindern.[3]
Alle von dem Eigentümer nach dem Dachstuhlabbruch angestrengten Bemühungen (Klagen, Petition, Einschaltung von politischen Mandatsträgern und Institutionen bis hin zum Bundeskanzleramt) mit dem Ziel, die Baurechtsbehörde zum Wiederaufbau des Scheunendaches zu verpflichten, blieben letztlich erfolglos. Auch eine von ihm erwirkte Baugenehmigung für den

[1] Gem. § 13 II LBO 1983 und § 11 I LBO 1995 sind *„bauliche Anlagen ... mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten ... . Auf Kultur- und Naturdenkmale ... ist Rücksicht zu nehmen.“*

[2] Die Baurechtsbehörde hat bei der Ersatzvornahme sowohl den Grundsatz des Eingriffsminimums als technische Regel als auch die Wirtschaftlichkeit ihrer Anordnung zu beachten (vgl. Ziff. 4.3.3). Sie ist daher verpflichtet, vor Auftragsvergabe mehrere Angebote über die zu erbringenden Leistungen einzuholen.

[3] Gegenüber der damaligen Auffassung der Denkmalschutzbehörden, bei alten bäuerlichen Anwesen seien überwiegend nur die Wohnhäuser erhaltenswert und daher denkmalschutzrechtlich zu schützen, ist eine Tendenz zur verstärkten Berücksichtigung der gesamten Ensemblewirkung zu verzeichnen, die auch Nebengebäuden wie Scheunen im Rahmen der Sachgesamtheit des Hofes eine Denkmaleigenschaft verleiht (vgl. Ziff. 6.7.1).

Wiederaufbau des Dachstuhles verlor nach einmaliger Verlängerung der Gültigkeit ihre Rechtskraft, ohne dass ein Dachstuhl vom Eigentümer in Eigenregie wieder aufgebracht worden war. Der Scheunentorso ist bis heute – Jahre nach Abbruch des Dachstuhles - noch immer ohne Dach. Von einer Ersatzvornahme für den Komplettabbruch der Scheune hat die Baurechtsbehörde bisher abgesehen. Aktuelle Entwicklungen lassen die Hoffnung auf neue Eigentümer des mittlerweile unbewohnten Anwesens aufkommen. Die Errichtung eines Dachstuhles auf den Scheunenaußenmauern ist aus Gründen der Dorfbildgestaltung wünschenswert und einem Totalabbruch vorzuziehen. Nach ersten Äußerungen von Kaufinteressenten ist eine Wiedererrichtung des Scheunendaches jedoch als nicht wahrscheinlich zu bezeichnen.

Zusammenfassung und Wertung

Der lange Zeitraum des (noch nicht abgeschlossenen) Verfahrens zeigt deutlich die Schwierigkeiten baurechtlichen Einschreitens bei der Durchsetzung von standsicherheitsbezogenen Auflagen auf. Gegen den Widerstand des (mittellosen) Eigentümers gelang es zwar, eine Beseitigung der akuten Gefahr zu erreichen, jedoch nicht, einen aus städtebaulicher Sicht befriedigenden Zustand herbeizuführen. Trotz engagiertem Vorgehen aller staatlicher Vertreter (Behörden, Gerichte, Regierung, Landtag) war nicht durchzusetzen, dass die Scheune in ihrer Gesamtheit erhalten blieb. Es ist zu hoffen, dass sich für das Grundstück Erwerber finden lassen, die den Ensemblewert des Zweiseithofes erkennen und zu schätzen wissen, die Scheune renovieren und mit einem neuen Dachstuhl ausstatten werden. Neue, nichtlandwirtschaftliche Nutzungen ließen sich, auch und gerade aufgrund der geringen Ausmaße, wohl finden. Zu denken ist an Garagennutzung, Raum für Gartengeräte, Fahrräder usf..
Erfahrungen aus ähnlich gelagerten Fällen haben jedoch gezeigt, dass sich für stark renovierungsbedürftige historische bäuerliche Gebäude, zumal sie unter Denkmalschutz stehen (hier: Wohnhaus), kaum Käufer finden lassen. Anfragen bei der Baurechtsbehörde als unterer Denkmalschutzbehörde über die Aussichten, einen Abbruch des Wohnhauses auf diesem Grundstück genehmigt zu bekommen, lassen vermuten, dass auch das leer stehende Wohnhaus dem Verfall preisgegeben wird. Ein neuer baurechtlicher Vorgang bezüglich der Standsicherheit des Wohnhauses wurde bereits eingeleitet, es bleibt abzuwarten, welche Konsequenzen für die Bausubstanz hieraus erwachsen.[1]

Bedeutung des Fallbeispiels

Der Vorgang ist bezeichnend für ein mitunter durch Einlegung von Rechtsmitteln sich über einen langen Zeitraum hin erstreckendes „Ringen“ zwischen den Baurechtsbehörden und den Eigentümern. Das Beispiel stellt jedoch insofern eine Ausnahme dar, da mit Instandsetzungsverfügungen belegte offensichtliche Mängel in der Bausubstanz von den Gebäudeeigentümern zwar oft in Frage gestellt werden, diese Zweifel aber zumeist nicht zu Rechtsverfahren führen. Für gewöhnlich werden Abwehraktivitäten unterhalb der Widerspruchsebene entwickelt.

Vom Leerstand besonders betroffen sind die Nebengebäude der ehemaligen bäuerlichen Anwesen wie Scheunen und Ställe. Bei den im Untersuchungsgebiet überwiegend angesiedelten Zweiseit- und Dreiseithöfen befinden sich diese Scheunen oder Stallscheunen fast durchweg im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die versteckten Lagen haben zur Folge, dass Baumängel von der Straße aus bei flüchtiger Betrachtung kaum wahrgenommen werden. Durch dieses „Schattendasein“ wird eine weitere Vernachlässigung in der Bauunterhaltung solcher Gebäude begünstigt. Aufwand in Gebäudesanierung und Instandsetzung wird vielmehr bei

[1] Das Wohnhaus weist Mängel in der Standsicherheit des erdgeschossigen Fachwerkes auf, deren Behebung *noch* mit überschaubarem Aufwand möglich wäre. Durch den Schwebezustand zwischen Verkauf und Eigentumserwerb mit Verfügungsgewalt über das Gebäude ist ein (unbefriedigender) „baurechtlicher Schwebezustand“ zu verzeichnen.

den Vorderhäusern - für gewöhnlich Wohngebäude - getätigt, zumindest solange sie noch bewohnt sind.
Durch mangelhafte oder gänzlich fehlende Bauunterhaltung sind solche wie im vorgenannten Fall beschriebenen Standsicherheitsdefizite oft anzutreffen. Es ist anzunehmen, dass in fast allen der seit langer Zeit ungenutzten Scheunengebäude ähnliche Mängel - in verschiedenen Ausprägungsstufen - vorhanden sind. Beginnend mit durch Sturmeinwirkung abgerissenen und nicht erneuerten Dachziegeln mit nachfolgendem Regenwassereintritt in das Gebäudeinnere über hierdurch entstandene Schwächungen der Tragkonstruktionen durch Feuchtigkeitseinwirkung und Schädlingsbefall bis hin zu Gefährdungen der Gesamtstandsicherheit durch Unterspülungen der Gründungen verlaufen die Schadensvorgänge nach immer wiederkehrenden Mustern. Bauaufsichtliches Einschreiten wird hierbei allzu oft erst nach Nachbaranzeigen bei fortgeschrittenem Mängelstadium ermöglicht. Viele Gefahren aus Standsicherheitsdefiziten können jedoch Außenstehenden bis zu einem plötzlichen Versagen der Tragkonstruktionen und dem Einsturz der Gebäude auch verborgen bleiben.
Erschwerend kommt hinzu, dass Abwehrstrategien der Gebäudeeigentümer gegen behördliche Verfügungen nicht die Ausnahme, sondern vielmehr den Normalfall darstellen. Gegen den mit dem bauaufsichtlichen Einschreiten verbundenen Instandsetzungsaufwand für den Gebäudeeigentümer wird zuweilen mit mehr Engagement vorgegangen, als die Beseitigung der Missstände erfordern würde. Dabei verbleiben, wie bereits beschrieben, viele mit Instandsetzungsverfügungen Verpflichtete unterhalb der Widerspruchs- und Gerichtsebene und versuchen die Auflagenvollziehung mit Einwänden, Gegenvorschlägen oder anderen „Hinhaltetaktiken“ zu verzögern. Diese Strategien sind jedoch selten erfolgreich und verstärken zuweilen die behördliche Eingreifverpflichtung durch weitere Verschärfung der Missstände. Die Abwehrmechanismen gegen behördliches Verlangen wirken also, auch aus der Sicht der Eigentümer, letztlich kontraproduktiv, wie am Beispiel gezeigt werden konnte.
Zu bedenken ist auch, dass durch Verzögerungsvorgänge Kosten aus Zwangsmaßnahmen der Verwaltungen entstehen können, die bei Begleichung jedoch nicht zur Zurücknahme der Auflagen führen.
Wegen der großen Anzahl der gefährdeten Scheunengebäude ist diesem Falltyp besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Durch umfassende Bestandsaufnahmen aller Gebäude in den historischen Ortskernen und konsequentem bauaufsichtlichen Einschreiten bei Mängeln in der Standsicherheit könnten die Defizite bereits zu einem frühen Zeitpunkt aufgegriffen und mit überschaubarem Aufwand beseitigt werden. Unter der Annahme, dass sowohl den Gemeinden als auch den Grundstückseigentümern am Erhalt der Gebäude gelegen ist, sollte eine gemeinsame Zusammenarbeit der Baurechtsbehörden, der Kommunen und der Gebäudeeigentümer im Sinne einer Rettung der alten, teils großen und fast immer das Ortsbild prägenden Nebengebäude angestrebt werden. Im Untersuchungsgebiet gibt es in jedem Ort mehrere Beispiele für aus Standsicherheitsgründen halb abgebrochenen oder teileingestürzten Scheunenruinen, die die Ortsbilder beeinträchtigen und die durch rechtzeitiges baubehördliches Einschreiten vermutlich hätten verhindert werden können.

Abb. A-9
Ansicht der Scheune nach Abbruch des Dachstuhls

Kurzvorstellung 1: Scheunenteilabbruch wegen Einsturzgefahr

Der Dachstuhl der ungenutzten Scheune wurde nach behördlichen Auflagen wegen Standsicherheitsmängeln auf Veranlassung des Eigentümers abgebrochen.
Die Durchsetzung der baurechtlichen Auflagen zur Dachstuhlsanierung bzw. zum Dachstuhlabtrag war nach mehrmaliger Aufforderung möglich – Rechtsmittel wurden gegen die Verfügung nicht eingelegt. Das Restmauerwerk wurde durch verschiedene Interessenten über Jahre hinweg sukzessiv abgetragen. Durch den Gebäudetorso ist mittlerweile eine deutliche Beeinträchtigung des Ortsbildes eingetreten.
Diese Scheune hätte durch konsequenten persönlichen und finanziellen Einsatz durchaus erhalten werden können. Es mangelte jedoch am Willen und an ausreichenden Geldmitteln des betagten Eigentümers.

Abb. A-10
Straßenansicht der Scheunenruine:
links die Reste der Durchfahrtstenne, rechts der Stallbereich, links der Tenne der Stapelbereich für Heu und Stroh (auf dem Foto nicht dargestellt); Scheunengröße ca. 13,20m x 9,10m. Wände im unteren Bereich Natursteine, im oberen Drittel Holzfachwerk mit Ziegelausfachung (bereits abgetragen)

Kurzvorstellung 2: Dachstuhleinsturz bei einer Scheune

Nachdem die Baurechtsbehörde nach Schadenseintritt Kenntnis von der Baufälligkeit erlangte, wurden baurechtliche Auflagen bzgl. einer Absperrung und des Komplettabbruchs des Dachstuhls sowie Aufbringung eines neuen Daches verfügt. Die Eigentümer gestanden unter Bedauern eine mangelhafte Bauunterhaltung ein („wir haben sehenden Auges die Gefahr für das Gebäude erkannt“), entschlossen sich jedoch für einen im Kenntnisgabeverfahren angezeigten Komplettabbruch der Scheune, den sie auch zügig durchführten.
In der Fotografie ist am rechten Bildrand die Grenzwand der bereits in den 1960er Jahren zum Mehrfamilienwohnhaus umgebauten und umgenutzten Nachbarscheune zu erkennen. Es ist zu bedauern, dass dieses positive Beispiel bei der nun abgebrochenen Scheune keine Nachahmung finden konnte.
Hierdurch entstand eine Lücke in der ansonsten noch geschlossenen rückwärtigen Scheunenbebauung der historischen Zweiseithöfe.

Abb. A-11
Dachstuhl kurz nach Einsturz

Kurzvorstellung 3: Standsicherheitsmängel durch Wassereintritt

Der Vorgang ist im Bereich von zwei an der Grenze aneinander gebauten Scheunen mit unterschiedlichem Unterhaltungszustand angesiedelt.

Während die östliche Scheune eine intakte Dachdeckung aufweist und auch die sonstige Substanz (noch) standsicher ist, sind bei der westlichen Scheune erhebliche Gefährdungen der Tragkonstruktion zu verzeichnen. Im Traufbereich (unterer Abschluss des Steildaches) fehlt als Folge eines bereits eingetretenen Einsturzes des vorgelagerten „Schleppdaches“[1] die Ziegeldeckung. Dieser Zustand hat bereits zu deutlichen Feuchtigkeitsschäden an der Holzkonstruktion des Dachstuhles (Sparrenfüße und Balkenköpfe) geführt. Ferner sind die Füllungen einzelner Gefache ausgebrochen, Reste des Holzflechtwerks liegen lose in den Gefachen. Ein baurechtliches Einschreiten ist bei dieser Scheune bereits mehrfach erfolgt. Die Erstauflagen - die Schließung von Lücken in der Ziegeldeckung - wurden anfänglich erfüllt. Weiteren Auflagen, insbesondere die Sicherung des inzwischen eingestürzten Schleppdaches und die Erneuerung der Ziegeldeckung im Traufbereich entzog sich der entfernt wohnende Eigentümer bis heute trotz Festsetzung mehrerer Zwangsgelder.

Die Baurechtsbehörde ließ im Rahmen der Amtshilfe durch die Gemeinde als Sicherungsmaßnahme den Gefahrenbereich und den Zugang mit einem mobilen Zaun absperren. Von einer Ersatzvornahme wurde zunächst abgesehen, da der Standort der Scheune im rückwärtigen Bereich einer kaum begangenen Sackgasse liegt und somit keine akute Gefährdung von Passanten zu befürchten ist. Die Situation der zwar langsamen, jedoch stetigen Verschlechterung der Tragkonstruktion des Dachstuhles sowie der Deckenbalkenlage muss als sehr unbefriedigend bezeichnet werden. Eine Ersatzvornahme ist jedoch unter dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs wegen fehlender direkter Gefahr für Leben und Gesundheit nicht angezeigt.

Abb. A-12

Südansicht:
linke Scheune mit schadhafter Dachdeckung,
rechte Scheune mit intakter Dachdeckung

Abb. A-13

Detail Traufpunkt und Wandbereich:
geschwächte Sparrenfüße und Balkenköpfe,
ausgebrochene Gefachfüllungen

[1] Als Schleppdach wird die untere Verlängerung einer Steildachfläche (Abschleppung) als übergroßer Dachvorsprung, zumeist auf Stützen und Pfetten ruhend und oft mit geringerer Dachneigung als der des Hauptdaches, bezeichnet.

Kurzvorstellung 4: Standsicherheitsmängel in barocker Stallscheune

Die ca. 30m lange grenznahe Natursteinwand der als Großviehstall landwirtschaftlich genutzten denkmalgeschützten[1] barocken Stallscheune aus dem 18. Jahrhundert zeigte über eine Fläche von ca. 20m² eine nach außen gerichtete Krümmung aus der Vertikalen auf.

Das baubehördliche Eingreifen bestand zunächst aus Auflagen zur umgehenden Absicherung des Gefahrenbereiches und den provisorischen Abstützungen der Decke und des geschädigten Wandbereiches. Die Verfügung wurde als sofort vollziehbar erklärt.[2]

Des Weiteren wurde eine Wandsanierung in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde und nach Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gefordert.
Nach wiederholten Erinnerungen betraute der Eigentümer schließlich einen Architekten, der sowohl die Sofortmaßnahmen als auch die Wandsanierung begleitete.
In Absprache mit der Denkmalschutzbehörde wurde außenseitig eine angepasste Natursteinvermauerung vorgenommen, während auf der Innenseite moderne Industriemauersteine eingesetzt wurden.

Innerhalb eines Jahres konnte der baurechtliche Vorgang mit einer über weitere Jahre gewährleisteten Sicherung des inzwischen leerstehenden Gebäudes zufrieden stellend abgeschlossen werden.[3]

Es bleibt abzuwarten, ob für das große Raumvolumen eine adäquate Weiternutzung gefunden werden kann.

Abb. A-14
Lageplan

Abb. A-15
Ansicht der Grenzwand nach der Sanierung

[1] Gem. Denkmalschutzliste steht die Erhaltung der Stallscheune aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.
[2] Gem. § 80 II Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) haben Rechtsmittel (Widerspruch oder Anfechtungsklage) gegen einen Verwaltungsakt dann keine aufschiebende Wirkung, wenn *„die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten von der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen oder über den Widerspruch zu entscheiden hat, besonders angeordnet wird."* Der nach § 80 III 1 VwGO grundsätzlich erforderlichen Begründung für das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung bedarf es gem. § 80 III 2 VwGO bei *„Gefahr im Verzug, insbesondere bei drohenden Nachteilen für Leben, Gesundheit oder Eigentum ..."* nicht.
[3] Bei ungenutzten Kulturdenkmalen ist eine gegenüber genutzten Gebäuden stärkere Förderung für Instandsetzungsaufwendungen möglich, da der denkmalbedingte Mehraufwand höher eingestuft wird.

A I.2.3 Wohngebäude

Detailvorstellung 2: Lückenhafte Dacheindeckung und mangelhafte Dachentwässerung

- Bezeichnung des Vorganges:
  Behördliches Einschreiten wegen lückenhafter Dacheindeckung und mangelhafter Dachentwässerung
- Schlüsselbegriffe:
  Instandsetzungsverfügung, „Hinhaltetaktik", Abbruchantrag, Bauruine, Verhältnismäßigkeit
- Lagebeschreibung:
  Odenwaldgemeinde, Grundstück am Rand des unbeplanten Innenbereiches mit Abrundungssatzung, Nebenstraße
- Vorhandene Bausubstanz vor Teilabbruch:
  kleines Wohnhaus (11,50m x 8,80m) als gestelztes eingeschossiges Gebäude mit Sparrensatteldach, Gewölbekeller, Quergiebel

- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Die Vorstellung dokumentiert einen Vorgang, der trotz oder auch aufgrund des baurechtlichen Einschreitens letztlich nicht zur Instandsetzung des Gebäudes, sondern zum Teilabbruch mit Restbausubstanzerhaltung als Bauruine führte. Auslöser für das bauaufsichtliche Eingreifen war die Mitteilung der Gemeinde an die Baurechtsbehörde bezüglich Schäden im Dachbereich des unbewohnten Gebäudes, verbunden mit der Bitte, die Standsicherheit zu überprüfen und gegebenenfalls geeignete weitere Schritte einzuleiten. Ergebnis der durch den Bauverständigen der Baurechtsbehörde durchgeführten Überprüfung war die Feststellung größerer Lücken in der Dachdeckung sowie fehlender Dachrinnen einschließlich der zugehörigen Regenfallleitungen. Dem Eigentümer wurde daraufhin eine entsprechende Instandsetzungsverfügung mit Fristsetzung von etwa acht Wochen zugestellt. Trotz mehrmaligen weiteren Aufforderungen und entsprechenden schriftlichen Antworten mit Sanierungszusagen durch den Eigentümer wurden die Auflagen jedoch nicht erfüllt.

Der Beauflagte entzog sich seiner Verantwortung schließlich durch den Verkauf des Grundstückes. Nachdem das Baurechtsamt daraufhin die Instandsetzungspflicht dem Erwerber als neuem Eigentümer auferlegt hatte, reagierte dieser mit einem Antrag auf Teilabbruch des inzwischen stark in Mitleidenschaft gezogenen Gebäudes. Dieser Vorgang führte zu einem vorläufigen „Stillhalten" der Baurechtsbehörde bezüglich der Instandsetzungsverfügung. Inhalt des Antrages war ein Abbruch bis auf Kellerdeckenniveau unter Vorhaltung der Kellerbausubstanz für einen späteren Wiederaufbau. Diesem Begehren stimmte die Gemeinde nur unter dem Vorbehalt zu, dass eine konkrete Planung für den Wiederaufbau vorzulegen sei. Anderenfalls solle auch der Keller abgebrochen werden, um dem Entstehen einer Bauruine vorzubeugen. Dieser Vorbehalt wurde mit Befürchtungen von Ortsbildbeeinträchtigungen sowie mit weiteren Gefährdungen durch die Bauruine begründet. Die genannten Bedingungen erfüllte der Eigentümer indes nicht. Es wurde weder eine Planung für einen Wiederaufbau eingereicht noch ein Totalabbruch inkl. Keller durchgeführt. Der Eigentümer führte stattdessen den beantragten, jedoch nicht genehmigten Teilabbruch durch. Die Baurechtsbehörde sah sich somit mit einer aus mehreren Gründen unbefriedigenden Situation konfrontiert: es waren sowohl die befürchtete Ortsbildbeeinträchtigung eingetreten als auch weitere Einsturzgefährdungen der ungesicherten Bauruine entstanden. Die Situation stellte sich so dar, dass durch die freie Zugänglichkeit der Bauruine Gefahren von dem verbliebenen freistehenden, nicht mehr ausgesteiften Sandsteingewand der Zugangstür sowie von Fehlstellen in der Kellerdecke und Schäden in der Kellerwand ausgingen. Unter Beachtung des Grundsatzes der Eingriffsminimierung wurde vom Eigentümer daraufhin eine ausreichend stabile Einzäunung des Gefahrenbereiches gefordert. Dieser Auflage wurde zunächst mit einem labilen, schon bald nach Errichtung beschädigten und des Weiteren zu niedrigen Zaun nachgegangen. Erst nach

mehreren Begehungen und Aufforderungen durch die Bauaufsichtsbehörde wurde eine ausreichend hohe und stabile Einzäunung errichtet.
Dieser Zustand besteht bereits seit Jahren, was zwischenzeitlich dazu führte, dass die Bauruine zum großen Teil eingewachsen ist und kaum noch in Erscheinung tritt.

Zusammenfassung und Wertung

Beschrieben wurde ein mehrfach unbefriedigender baurechtlicher Vorgang. Es wurde die relative „Ohnmacht“ der Behörden gegenüber „Hinhaltetaktiken“ sowie gegenüber ungenehmigt durchgeführten Abbrüchen aufgezeigt. Der Wiederaufbau eines bereits abgegangenen Gebäudes kann gegen den Willen des Eigentümers in der baurechtlichen Praxis nicht erzwungen werden. Ebenso ist ein aus Gründen der Ortsbildpflege wünschenswerter Totalabbruch und eine Freiräumung des Grundstückes kaum durchsetzbar. Es ist nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vielmehr hinzunehmen, dass mit geringerem Aufwand die konkrete Gefahr beseitigt wird.

Bedeutung des Fallbeispiels

Gegenüber den weitaus häufiger auftretenden Mängeln in der Bausubstanz von Nebengebäuden treten die Fälle von totaler Vernachlässigung der Bauunterhaltung bei Wohngebäuden noch in einem vergleichsweise geringen Ausmaß auf. Bei zukünftig zu erwartendem zunehmendem Leerstand auch von Wohngebäuden im Zeichen des Bevölkerungsrückganges ist jedoch von einer Zunahme entsprechender Mängelsituationen auszugehen. Es ist daher zu fragen, wie durch baurechtliche Vorgaben eine Weiternutzung unterstützt werden kann oder auch wie Bauruinen verhindert werden können. Die Antworten hierauf erfordern eine differenzierte Betrachtung des Geschehens im Bereich der dörflichen Bausubstanz.

Abb. A-16
Lageplan

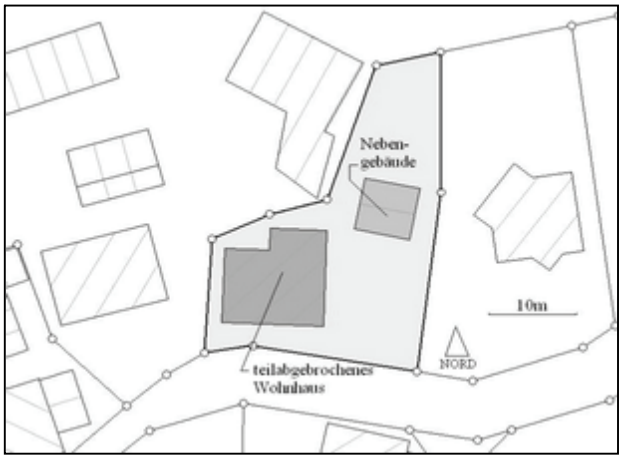


Abb. A-17
Foto von den Resten des Wohnhauses: (Kellergeschoss), durch Bewuchs kaum noch zu erkennen,
im Hintergrund das noch intakte Nebengebäude,
im Vordergrund die Einzäunung als Sicherheitsabsperrung des brachliegenden Grundstückes

A I.3 Fallbeispiele für Umnutzungen

A I.3.1 Vorbemerkungen

Die Einteilung der Fallbeispiele erfolgt analog der unter Ziff. 7 vorgenommenen Kombinationen als Unterscheidung nach der (baurechtlichen) Lage sowie nach landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Neunutzungen:

Unbeplanter Innenbereich
- Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft
- Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

Beplanter Innenbereich
- Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft
- Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

Außenbereich
- Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft
- Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

A I.3.2 Unbeplanter Innenbereich

A I.3.2.1 Umnutzung innerhalb der Landwirtschaft

Detailvorstellung 3 : Umnutzung einer Scheune zu Saisonarbeiterzimmern, eines Stalles und einer Waschküche zu Sanitäranlagen

- Bezeichnung des Vorhabens:
  Bauantrag für Umnutzung einer Scheune zu Saisonarbeiterzimmern, eines Stalles und einer Waschküche zu Sanitäranlagen
- Schlüsselbegriffe:
  Denkmalschutz, Brandschutz, Rettungswege, Dispens von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, Ortsrandlage, Dorfgebietseinstufung, Grundstücksgröße ca. 7ha
- Vorhandene Bausubstanz:
  unregelmäßiger, halboffener Haufenhof, zentraler Hofbereich, weitere Gebäude peripher angeordnet, ehemaliger Gutshof des Ortsadels, Ursprünge aus dem 13. Jahrhundert, jetziger Gebäudebestand im Wesentlichen aus dem 18./19. Jahrhundert, Untersuchungsgebäude dreigeschossig in Massivbauweise (38m x 12m), Satteldach mit liegendem Stuhl und weit auskragenden Dachüberständen sowie Nebengebäude (16m x 6m)

- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Der auf Ackerbau spezialisierte Pachtbetrieb mit ca. 130 ha Fläche (Grundeigentum noch in der Adelsfamilie), beschäftigt bis zu 40 Saisonarbeitskräfte, hauptsächlich für die Ernte von Erdbeeren und Spargel.
Neben den bereits vorhandenen Wohnmöglichkeiten auf dem Hof wurde die Herstellung weiterer Unterkunftsflächen erforderlich. Ohne sich zunächst um baurechtliche Anforderungen zu kümmern, begann der Pächter mit den Ausbauarbeiten für die Umnutzung des Dachgeschosses eines unter Denkmalschutz stehenden Wirtschaftsgebäudes.[1] Erst im Verlaufe dieser Arbeiten wurde dem Pächter die Baugenehmigungspflicht ersichtlich, weshalb er einen Architekten mit der Fertigung eines Bauantrages beauftragte. Verstärkt wurde diese späte Einsicht in die

[1] Die beiden anderen Geschosse sollten weiterhin als Getreidelager und sonstige Lagerräume genutzt werden.

baurechtswidrigen Zustände vermutlich auch durch zwischenzeitlich erkannte haftungsrechtliche Risiken bei der Unterbringung von Saisonarbeitskräften.

Die beiden Hauptthemen bei der Beurteilung des (nachträglich) eingereichten Bauantrages waren die denkmalschutzrechtlichen Belange und Fragen zum vorbeugenden Brandschutz, insbesondere zu den erforderlichen Rettungswegen für die insgesamt 11 beantragten Saisonarbeiterzimmer im Dachraum.

Als denkmalschutzrechtlich problematisch wurden die zur Belichtung der Räume geplanten Dachflächenfenster eingeordnet. Weil der Einbau von Liegefenstern als untypische Bauteile für historische Dachflächen immer eine große Beeinträchtigung des vorhandenen Erscheinungsbildes darstellt, wird er von den Denkmalschutzbehörden für gewöhnlich nicht akzeptiert. Bei der vorliegenden Umnutzung indes konnte unter dem alternativlosen Zwang zur Schaffung von Belichtungsflächen durch einen Kompromiss die Zustimmung des Denkmalamtes erreicht werden. So wurde die zum Wirtschaftshof zugewandte Dachfläche, d.h. die Hauptschauseite, nur mit kleinen, schmalen Dachflächenfenstern ausgestattet; größere Fenster blieben der Rückseite vorbehalten. In die Baugenehmigung wurde die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich geforderten Mindestfensterflächen unter Verweis auf die nur zeitweilige Nutzung der Räume sowie auf eine größere Lichtausbeute bei geneigten Glasflächen als Ausnahme gem. § 56 IV Nr. 1 LBO aufgenommen.
Weitere Auflagen oder Bedenken zum Vorhaben wurden von der Denkmalschutzbehörde nicht geäußert.

Durch den Einbau der vorgenannten kleinen Dachflächenfenster ergaben sich jedoch Probleme in der brandschutztechnischen Beurteilung, da diese Fenster den mit Mindestgrößen definierten zweiten Rettungsweg, der wegen der Einstufung der Zimmer als abgetrennte Einheiten in jedem Raum erforderlich war, nicht gewährleisten konnten. Dieses Defizit konnte durch den Nachweis eines zweiten *baulichen Rettungsweges* [1] mit dem Einbau eines zusätzlichen Treppenhauses zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss und weiterer Fluchtwegführung über eine Außentreppe ausgeglichen bzw. überkompensiert werden. In der Baugenehmigung wurde hierzu eine feuerhemmende Ausführung der Flurwände zur Sicherstellung der beiden Fluchtrichtungen gefordert.

Die Gemeinde begrüßte den Umnutzungsantrag und sah keine Gründe für eine ablehnende Haltung, da durch die Herstellung der Zimmer eine wesentliche Verbesserung der bisherigen Situation zu erwarten sei.

Das von der Baurechtsbehörde am Verfahren beteiligte Landwirtschaftsamt führte in seiner Stellungnahme die Sachverhalte der landwirtschaftlichen Betriebsführung bezüglich Größe und Nutzung der Anbauflächen, der Anzahl der Saisonarbeitskräfte und der vorhandenen Raumsituation auf und bestätigte die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Funktion des Vorhabens.

An die im Bauantrag zusätzlich zum Scheunenausbau beantragten Umnutzungen eines Pferdestalles und einer Waschküche zu Sanitäranlagen für die Saisonarbeitskräfte waren baurechtlich keine besonderen Anforderungen zu stellen.
Für die neue Nutzung wurde von der Baurechtsbehörde ein zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr unterstellt, woraus sich die Forderung nach einem Nachweis von sieben Kraftfahrzeugstellplätzen ableitete - der bei der großzügigen Innenhofgestaltung des ehemaligen Gutshofes problemlos gelang.

[1] Als „zweiter *baulicher* Rettungsweg“ wird in Abgrenzung zum üblichen „zweiten Rettungsweg“, der über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Leitern) gewährleistet wird, eine den „ersten Rettungsweg“ (z. B. notwendige Treppe gem. § 15 III LBO) ergänzende, von den Rettungskräften unabhängige Fluchtmöglichkeit (Fluchttreppe, Fluchtflur u. a.) bezeichnet.

Da die Einfügung des Vorhabens nach § 34 BauGB im faktischen Dorfgebiet gegeben war, konnten schließlich die Baugenehmigung sowie die denkmalschutzrechtliche Zustimmung erteilt werden.
Das baurechtliche Verfahren wurde nach einer Vollzugskontrolle der aus der durchgeführten Schlussabnahme resultierenden Auflagen – der jederzeitigen Öffnungsmöglichkeit der Notausgangstüren durch Einbau von Panikschlössern, der Entfernung von brandlastigen Einbauten (Garderobe) im Treppenhaus sowie der Vorlage von Nachweisen für die Brandschutzklassifikationen der Wände und Decken - abgeschlossen.

Zusammenfassung und Wertung

Der beschriebene Fall zeigt die mitunter von den Eigentümern - insbesondere bei Umnutzungen zu Wohnzwecken bzw. zu Aufenthaltsräumen – praktizierten Vernachlässigungen von Sicherheitsthemen auf. Im Brandfalle mit Personenschaden hätten sich hier die Fragen nach einer strafrechtlichen Verantwortung und deren Sanktionierung wohl zu Ungunsten des ohne Baugenehmigung umbauenden Bauherren beantwortet.
Hinzu kam eine fehlende Sensibilisierung für die Belange des Denkmalschutzes.
Trotz unstrittiger bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit traten baurechtliche Hemmnisse auf, deren Notwendigkeit, was den vorbeugenden Brandschutz betrifft, hier nicht anzuzweifeln ist. Die Vorschriften bezüglich Mindestbelichtungsflächen von Aufenthaltsräumen konnten dagegen durch entsprechende Abweichungszulassungen unter Berücksichtigung der besonderen Art der Räume flexibel gehandhabt werden.

Bedeutung des Fallbeispiels

Durch die zunehmende Beschäftigung von Saisonarbeitskräften, die - im Gegensatz zu fest angestellten Mitarbeitern - keine Wohnadresse in der Nähe der Betriebe haben, sowie durch wachsende Anforderungen an die Qualität der Unterkünfte („die Zeit der Provisorien ist vorbei“) können Umnutzungen vorhandener, nicht mehr benötigter Bausubstanz zu Erntehelferwohnungen bzw. -zimmern in Zukunft verstärkt auftreten. Hierbei bedürfen die zu berücksichtigenden Anforderungen sicherheitsrelevanter Art sowie die Vorschriften, die sich auf sonstige Mindestausstattungen von Wohnräumen oder Wohnungen [1] beziehen, einer besonderen Beachtung. Während jedoch die gestiegenen Komfortansprüche auch nur befristet Beschäftigter die Berücksichtigung der einschlägigen Wohnmindeststandards für gewöhnlich garantieren, sind bei der Erfüllung sicherheitsrelevanter Bestimmungen bisweilen große Defizite festzustellen. Gerade bei Umnutzungen bestehender Gebäude ist daher die Aufmerksamkeit auf solche Sachverhalte zu lenken. Die große Wahrscheinlichkeit für brandschutztechnische Mängel resultiert bei diesen Objekten aus den oft vorhandenen Mischnutzungen sowie den einschränkenden Vorgaben der vorhandenen Bausubstanz. Zum einen können diese Defizite aus fehlenden Brand- bzw. Rauchabschnittsbildungen, zum anderen aus unzureichenden Rettungswegsituationen bestehen.

Eine rechtzeitige Abklärung der entsprechenden Sachverhalte ist daher zwingend anzuraten. Eine ohne baurechtliches Verfahren und somit ohne fachkundliche Beurteilung vorgenommene Umnutzung könnte im Schadensfall negative Folgen für den Betreiber des Hofes und somit für den gesamten landwirtschaftlichen Betrieb nach sich ziehen.

Lageplan und Foto auf Folgeseite

[1] An Aufenthaltsräume, d.h. *„Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind“* (§ 2 VII LBO), werden gem. § 34 LBO besondere Anforderungen u. a. an die Raumhöhe, die Belüftungs- und Beleuchtungsmöglichkeiten oder die Abtrennung zu anderen Räumen gestellt. Das Gleiche gilt für Wohnungen, für die in § 35 LBO bestimmte Anforderungen an ihre Zugänge, an Kochgelegenheiten oder an Nebenräume wie Abstellräume etc. formuliert werden.

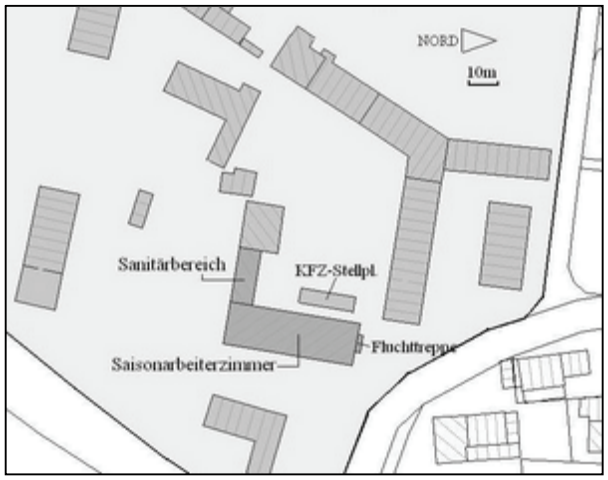


Abb. A-18
Lageplan:
historischer Gutshof mit Innenhofsituation,
peripher angegliederte „moderne“ Gebäude

Abb. A-19
Nordgiebel mit neuer Fluchttreppe:
zu erkennen sind die „großen“ Dachflächenfenster der Rückseite,
an der „Schauseite“ zum Innenhof sind nur kleine Fenster in der Dachfläche zulässig

Detailvorstellung 4: Umnutzung einer Scheune zu einem Wohnhaus für die Landwirtsfamilie
Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes als Unterkunft für Saisonarbeitskräfte
Umnutzung des Dachraumes zu Arztpraxis

- Bezeichnung des Vorhabens:
  Bauanträge für Umnutzung einer Scheune zu Wohnhaus, einer Erweiterung dieser Wohnnutzung durch Ausbau des anschließenden Gebäudetrakts, Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes als Unterkunft für Saisonarbeitskräfte, Umnutzung des Wohnhausdachgeschosses zur Arztpraxis
- Schlüsselbegriffe:
  Denkmalschutz, Baueinstellung, Richtlinien für die Unterkunft von ausländischen Arbeitnehmern
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, Dorfgebietseinstufung, Ortsrandlage, Grundstücksgröße ca. 9.100 m²
- Vorhandene Bausubstanz:
  unregelmäßiger, halboffener Haufenhof mit zentralem Hofbereich, außerhalb dessen mehrere weitere Gebäude, Gebäudebestand im Wesentlichen aus der Mitte des 18. und aus dem 19. Jahrhundert, Maschinenhalle aus neuerer Zeit, Umnutzungen innerhalb historischer Wirtschaftsgebäude:
  - Teil der Scheune zu Wohnhaus (18m x 12m)
  - Erweiterung des Scheunenausbaues (14m x 12m)
  - Stall zu Saisonarbeiterunterkunft (24m x 12m)
  - Dachgeschossausbau zu Arztpraxis (18m x 12m)

- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Das Beispiel zeigt mehrere innerhalb eines Jahrzehnts aufgetretene baurechtliche Vorgänge auf, die das dynamische Geschehen in einem prosperierenden Betrieb abbilden.

Der erste Bauantrag sah den Ausbau und die Umnutzung des westlichen Scheunenbereiches zu einer Wohnung für den Landwirt und seine Familie vor. Den zunächst vorgelegten Bauvorlagen konnte seitens der beteiligten Denkmalschutzbehörde nicht zugestimmt werden, da die geplanten Festeranordnungen und –größen dem *„geschlossenen Charakter der Sandsteinscheune“* (aus der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde) nicht gerecht würden und zum Teil weit über den baurechtlich geforderten Mindestgrößen für Aufenthaltsräume lägen.[1] In Absprache mit den Denkmalpflegern wurde in einem mehrstufigen Vorgang eine Umplanung vorgenommen, die schmale, „schlitzartige“ Fensterformate ohne Sprosseneinteilungen vorsah und die Fenster von den Gebäudeecken abrückte. Durch diese Gestaltung sollte erreicht werden, dass das *„geschlossene Erscheinungsbild der ehemaligen Sandsteinscheune noch ausreichend nachvollziehbar sein…*[würde]*.“* (aus der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde) Des Weiteren wurde die Vorlage von Werkzeichnungen für die Ausbildung der Tore gefordert und eine Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen, wonach das Erscheinungsbild der Scheune bezüglich der Dachdeckung und des Mauerwerks unverändert zu verbleiben habe.
Bei einer behördlichen Begehung der Baustelle für die Scheunenumnutzung wurde festgestellt, dass die historischen Innenstützen im Erdgeschoss durch Höherlegung des Bodenniveaus einbetoniert worden waren und der an den genehmigten Ausbaubereich anschließende Scheunenteil zusätzlich zur Umnutzung vorbereitet wurde. Diese Abweichungen von der Baugenehmigung führten zur förmlichen Baueinstellung durch die Baurechtsbehörde; in der entsprechenden Verfügung wurde die Vorlage eines Bauantrages für den nicht genehmigten Erweiterungsbereich des Scheunenausbaues gefordert.[2]

Die in den Bauvorlagen des darauf hin angestrengten Verfahrens enthaltene Solaranlage auf der südlichen Dachfläche fand nicht die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde und wurde deshalb nicht Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.[3] In die Baugenehmigung wurde eine Auflage aufgenommen, wonach hierfür zunächst detaillierte Unterlagen vorzulegen seien.
Weitere denkmalschutzrechtliche Auflagen betrafen die (möglichst) zu erhaltenden historischen Stallfenster sowie die Vorlage von Detailplänen für die neuen Fenster und Eingangstüren bzw. die Bemusterung dieser Bauteile.
Bei einer weiteren Besichtigung wurde erkannt, dass sowohl die Solaranlage - ohne Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde - bereits aufgebaut worden war als auch die historischen Stallfenster ohne vorherige Absprache entfernt worden waren.
Darüber hinaus wurde festgestellt, dass ein Seitentrakt zu Aufenthaltsräumen mit Küche und Sanitäranlagen ausgebaut worden war.
Diese zusätzliche Ausbau-/Umnutzungsstufe - der Ausbau des Erdgeschosses des ehemaligen Stallbereiches des Ostflügels mit dreischiffiger Kreuzgewölbedecke zu Unterkunftsräumen für Saisonarbeitskräfte - führte schließlich zu der Vorlage des dritten Bauantrages.

[1] Gem. § 34 II 2 LBO muss das Rohbaumaß der Fensteröffnungen mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen.
[2] Gem. § 64 LBO kann die Baurechtsbehörde die Einstellung von Bauarbeiten anordnen, wenn mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben ohne Baugenehmigung oder Baufreigabeschein begonnen oder bei der Ausführung von einer erteilten Genehmigung abgewichen wird und diese Abweichung einer Genehmigungspflicht unterliegt. Weitere Baueinstellungsgründe können das Fehlen von Abnahmen oder Nachweisen, ohne die das Vorhaben nicht hätte fortgesetzt werden dürfen oder die Verwendung von Bauprodukten, die unberechtigt mit den für Bauprodukten vorgeschriebenen Kennzeichnungen versehen sind, darstellen.
[3] In dem Katalog der verfahrensfreien Vorhaben als Anhang zu § 50 I LBO sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung zwar ohne Größenbeschränkung (in der MBO nur solche an Dach- und Außenwandflächen ohne Maximalgrößen) aufgenommen, dies bedeutet jedoch nicht, dass sie auch unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten genehmigungsfrei sind. Eine zukünftige Anpassung an die MBO wird vermutlich auch in Baden-Württemberg Größenbeschränkungen bei gebäudeunabhängigen Anlagen erbringen.

Auch in diesem Verfahren wurden denkmalschutzrechtliche Auflagen formuliert, die sich jedoch auf eine allgemeine Aussage zum Abklärungsbedarf bei Substanzeingriffen sowie auf die Durchführung regelmäßiger Baustellenbegehungen durch die Denkmalschutzbehörde beschränkten.
Die anderen am Verfahren beteiligten Stellen waren das Gesundheitsamt sowie das bei der Baurechtsbehörde angesiedelte Referat des vorbeugenden Brandschutzes. Während Ersteres Aussagen zur Mindestausstattung von Kochstellen und Sanitäranlagen für die Arbeitskräfte traf und auf besondere Richtlinien für die Unterkunft von ausländischen Arbeitnehmern hinwies, wurden vom Brandschutzsachverständigen Auflagen zu Notausgangstüren und der Bereithaltung von Feuerlöschern formuliert. Durch die erdgeschossige Lage der Unterkunft konnte die Vorhaltung des zweiten Rettungsweges indes problemlos gewährleistet werden.

Der bisher letzte Bauantrag für das Anwesen betraf die Umnutzung des in den ersten beiden Anträgen ursprünglich als Aufenthaltsräume für die Wohnung deklarierten Dachgeschosses der massiven Scheune zu einer kleinen nebenerwerblichen Arztpraxis für die Ehefrau des Landwirts.
Resultierend aus der geringen Nutzfläche von ca. 60m², dem zu erwartenden begrenzten Patientenaufkommen sowie dem direkten Zugang zum Dachgeschoss durch ein außerhalb der Wohnung gelegenes Treppenhaus, konnte die Baugenehmigung für die Bestellpraxis ohne besonderen Aufwand erteilt werden.
Als Auflagen in diesem Bescheid sind die Forderung der Denkmalschutzbehörde nach einem dachflächenbündigen Einbau der geplanten Dachfenster sowie die brandschutztechnische Abtrennung der Arztpraxis von dem restlichen Speicherbereich durch den Einbau einer Brandschutztür in die feuerbeständige Trennwand zu nennen.

Die für alle vorgelegten Bauanträge erforderlichen Stellplatznachweise für die einzelnen Umnutzungen konnten angesichts der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden ohne Schwierigkeiten geführt werden (1. und 2. Antrag zusammen ein Stellplatz, 3. Antrag sechs Stellplätze, 4. Antrag drei Stellplätze: ∑ 10 Stellplätze).

Zusammenfassung und Wertung

Aus der Schilderung der Vorgänge kann ein Prozess abgelesen werden, der neben der grundsätzlich positiv zu betrachtenden Wirtschaftsdynamik eines landwirtschaftlichen Betriebes auch eine Vernachlässigung der sich aus den Vorgaben des Baurechts ergebenden Pflichten eines Umnutzers erkennen lässt.
Die mehrfach ohne vorherige Einholung einer erforderlichen Genehmigung (baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Art) vorgenommenen Umnutzungsbauarbeiten bewirkten – zusätzlich zu ihrer Rechtswidrigkeit - aus strafrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Gründen ein nicht unerhebliches Unsicherheitspotenzial für den Betreiber. Zum einen können durch baurechtliche Unzulässigkeiten eigentlich vermeidbare Zusatzausgaben, zum anderen durch das Nichteinhalten von Sicherheitsmindeststandards Haftungsrisiken für den Umnutzer eintreten.
Hinzu kommen die nicht unerheblichen Bußgelder, die im Rahmen von Ordnungswidrigkeiten mitunter auferlegt werden.

Bedeutung des Fallbeispiels

Wie im zuvor beschriebenen Fall, wenn gleich in geringerer Ausprägung, konnten auch hier die Risiken für den Landwirt bei der Einrichtung von Arbeiterunterkünften ohne vorherige Abklärung der baurechtlichen Erfordernisse aufgezeigt werden. Zusätzlich wurde die – vielfach unterschätzte - komplexe Materie der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben bei der

Umnutzung bzw. dem Umbau von Kulturdenkmälern angerissen. Gerade bei großflächigen, das Ortsbild besonders prägenden alten landwirtschaftlichen Anwesen werden die Denkmalschutzbehörden ihr besonderes Augenmerk auf denkmalgerechte Umsetzungen von Umnutzungsvorgängen legen und entsprechende Vorstellungen ihrerseits konsequent durchzusetzen versuchen.

Abb. A-20
Lageplan:
linke Hoffläche: historische Gebäude,
rechte Hoffläche: „moderne“ Gebäude

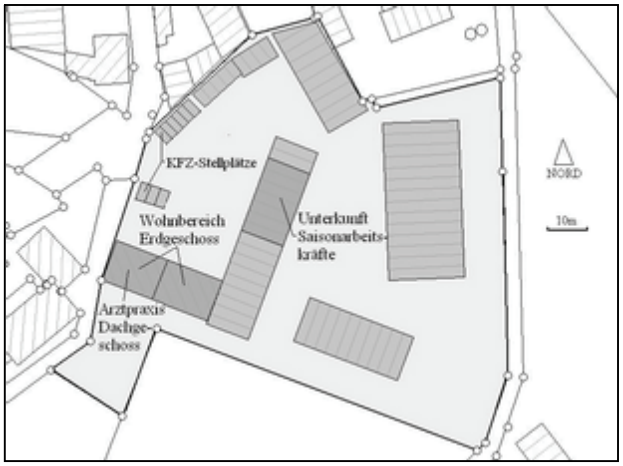


Abb. A-21
Ansicht Wohnbereich:
im Erdgeschoss: Wohnen
im Dachgeschoss: Arztpraxis

Abb. A-22
Ansicht Bereich Unterkunft für
Saisonarbeitskräfte

A I.3.2.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

Detailvorstellung 5: Umnutzung einer Scheune zu Verarbeitungs- und Verkaufsräumen für Truthahnfleisch

- Bezeichnung des Vorhabens:
  Bauvoranfrage und Bauanträge: Nutzungsänderung der Stallscheune zu Truthahnfleischschlachtung und zu Verarbeitungs- und Verkaufsräumen, Erweiterung der Truthahnfleischschlachtung und der Verarbeitungs- und Verkaufsräume
- Schlüsselbegriffe:
  Umwandlung Landwirtschaft in Gewerbe, eigene Futtergrundlage, Einfügegebot, Immissionsschutz, „Bürgerinitiative“
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, faktisches Dorfgebiet
- Vorhandene Bausubstanz:
  Stallscheune (17m x 11m), Wohnhaus, Garage, Lagergebäude, Bauzeit Anfang 1960er Jahre

- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Der ursprünglich landwirtschaftlich ausgerichtete Betrieb mit Ackerbau, Viehhaltung und Schweinezucht im Ortsetter verwandelte sich in den 1980er Jahren in einen gewerblichen Truthahnmastbetrieb (eigentlich: Truthühner, auch Puten genannt), dem im Außenbereich mehrere Mastställe mit insgesamt etwa 10.000 Tieren (Jahresproduktion ca. 23.000 Truthühner) angehören. Die Versorgung der Puten basiert nicht auf eigener Futtergrundlage, so dass die beteiligte Fachbehörde hierfür die Landwirtschaftseigenschaft verneinte.[1]
Drei baurechtliche Verfahren im Verlaufe von sechs Jahren dokumentieren die Umnutzungen des ehemaligen Viehstalles und der Scheune zu Räumen für die Truthahnfleischverarbeitung und zu Verkaufszwecken. Die Umnutzungen wurden als Teile des Putenmastbetriebes bezeichnet und teilten daher dessen baurechtliches Schicksal. Sie waren demnach als nichtlandwirtschaftliche Nutzungen einzuordnen.
Der erste Bauantrag hatte die Nutzungsänderung eines Teilbereichs der Stallscheune auf einer Fläche von ca. 70m² zum Inhalt und konnte trotz Fehlens einer der Landwirtschaft dienenden Funktion positiv entschieden werden, da das Einfügegebot gem. § 34 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung erfüllt war.[2] Auch eine Unterschriftenaktion aus der Nachbarschaft, die sich gegen die Umwidmung richtete, konnte diese nicht verhindern.
Ebenso erbrachten die Stellungnahmen der anderen am Verfahren beteiligten Fachbehörden (Wasserrechtsamt, Gewerbeaufsichtsamt, Gesundheitsamt, Veterinäramt) und des Brandschutzsachverständigen keine Versagungsgründe. Es waren lediglich (leicht erfüllbare) Auflagen aus den vorgebrachten Aussagen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

[1] Die Massentierhaltung ist auch ohne Landwirtschaftseigenschaft im Außenbereich als privilegiertes Vorhaben einzustufen, das gem. § 35 I Nr. 4 BauGB *„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.“*

[2] Im nichtüberplanten Innenbereich stellt sich die Einstufung in ein Gebiet nach der Baunutzungsverordnung bisweilen schwierig dar (vgl. Ziff. 5.2.1.1 u. 5.2.2). Im vorliegenden Fall wurde die Erstumnutzung als sowohl im Dorfgebiet als *„sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“* als auch im Mischgebiet als *„sonstiger Gewerbebetrieb“* nach der bis 1990 maßgeblichen BauNVO 1977 betrachtet. Bei einer Einstufung in ein allgemeines Wohngebiet hätte die Umnutzung nur über eine – besonders zu begründende - Ausnahme zugelassen werden können. Bei Einordnung der Putenmast als Landwirtschaft und somit des Anwesens als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, wäre die Putenfleischverarbeitung als Betrieb zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse eingestuft und auch bei störenden Emissionen im (durch den eigenen Betrieb begründeten) Dorfgebiet zulässig gewesen (§ 5 II Nr. 4 BauNVO 1977/1990). In der z. Zt. gültigen BauNVO 1990 werden auch nicht „*wesentlich*“ störende Gewerbebetriebe als zulässig im Dorfgebiet erklärt, so dass nun, bezogen auf diesen Passus, das Dorfgebiet dem Mischgebiet faktisch gleichgestellt ist.

Nach Eintragung einer Stellplatzbaulast auf dem sich im Eigentum des Antragstellers befindenden Vordergrundstück mit Straßenanschluss war die Baugenehmigung zu erteilen.
Größere Schwierigkeiten bereitete die fünf Jahre später eingereichte Bauvoranfrage nach einer Erweiterung und Modernisierung der Truthahnfleischverarbeitung und des Verkaufsbereiches. Die Gewerbeaufsichtsbehörde ging in ihrer Stellungnahme zunächst von einer (vermeintlichen) Kapazitätsausweitung aus und sah hieraus begründet eine immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflicht für das Vorhaben. Eine positive Beurteilung hierfür konnte zunächst nicht in Aussicht gestellt werden. Erst nach Abklärung der Schlachtkapazität durch die Baurechtsbehörde und erneuter Anhörung des Gewerbeaufsichtsamtes stellte dieses die geäußerten Bedenken unter der Auflage einer Begrenzung der Schlachtmenge auf max. 499 kg Lebendgewicht[1] je Woche zurück und erklärte sich nun mit dem Vorhaben einverstanden.

Der Bauvorbescheid und die Baugenehmigung für die darauf hin eingereichten Anträge konnten somit - mit einer Auflage zu der genannten Mengenbegrenzung versehen - erteilt werden. Die in der Baugenehmigung enthaltenen weiteren Vorgaben betrafen Brandschutzbestimmungen wie die Ausbildung von feuerbeständigen Trennwänden mit Brandschutztüren, die Anbringung von Rettungswegkennzeichnungen und die Bereithaltung von Feuerlöschern sowie wasserrechtliche Forderungen nach dem Einbau eines Schlamm- und Fettfanges mit entsprechenden Wartungshinweisen. Hinzu kamen Auflagen des Gesundheitsamtes (Art der Waschgelegenheiten, Abhaltung von Insekten, Trennung saubere und unsaubere Bereiche, Abfallentsorgung, Wandausbildung) sowie Hinweise des Veterinäramtes auf zu beachtende EU-Richtlinien zu Geflügelfleischverarbeitung. Neben der bereits erwähnten Schlachtmengenbegrenzung wurden vom Gewerbeaufsichtsamt weitere 20 Auflagenpunkte formuliert, deren Erläuterung entbehrlich ist, da sie großteils sehr allgemein formuliert waren (u. a. Mindestfenstergrößen oder Mindestbelüftungsflächen).

Bei einer nach Umsetzung des Vorhabens durchgeführten Schlussabnahme wurde die Erledigung etlicher der in der Genehmigung enthaltenen Auflagen angemahnt (insbesondere zum Brandschutz). Nach einer entsprechenden Überprüfung der Mängelbeseitigung konnte der baurechtliche Vorgang abgeschlossen werden.

Zusammenfassung und Wertung

Die entscheidende Frage im vorgestellten Fall war die Einordnung der beantragten Nutzung unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten. Eine Einstufung der Tierschlachtung als genehmigungspflichtige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz anhand des in der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen enthaltenen Kataloges hätte impliziert, dass eine Nutzung vorläge, die *„in besonderem Maße geeignet ...* [ist], *schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen."* (§ 4 I BImSchG, vgl. Ziff. 5.4.1)
Die Feststellung dieser Tatsache hätte unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme unweigerlich zu einer Ablehnung der Bauvoranfrage bzw. des Bauantrages oder zu einer Verlagerung des Vorganges an die Immissionsschutzbehörde mit gleichem Resultat geführt. Allein die geschilderte verfahrensrechtliche Unsicherheit bei der Festlegung der Einordnung der Nutzung in ein Baurechtsverfahren oder in ein Immissionsschutzrechtsverfahren zeigt die Bedeutung eindeutig formulierter Bauvorlagen auf. In der vorgelegten Betriebsbeschreibung

[1] Die Grenzmenge für eine immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflicht von Geflügelschlachtungen wurde zwischenzeitlich von 500kg Lebendgewicht /Woche auf 500kg Lebendgewicht /Tag erhöht (§ 4 BImSchG i. V. mit Ziff 7.2 Spalte 2 des Anhanges der 4. BImSchV vom 14. März 1997, zuletzt geändert zum 15. Juli 2006).

wurde zwar der Betriebsablauf auf drei Seiten ausführlich geschildert, es fehlte jedoch eine unmissverständliche Aussage über die maximale Schlachtmenge mit Lebendgewichtangabe als entscheidendes Beurteilungskriterium. Dieser Mangel führte dazu, dass das Gewerbeaufsichtsamt zunächst der irrigen Auffassung war, dass die immissionsschutzrechtliche Schwelle überschritten sei.
Ob dieser Grenzwert vom Antragsteller erst nach Kenntniserlangung der relevanten Werte als unterschritten erklärt wurde oder bereits zu Anfang keine höheren Schlachtmengen beabsichtigt waren, mag dahingestellt bleiben – die Mengenbegrenzung als Auflage in der Baugenehmigung setzte letztlich klare rechtliche Vorgaben, deren Einhaltung anhand von Schlachtprotokollen überprüfbar ist.
Durch die Anhebung der immissionsschutzrechtlichen Schlachtmengenschwelle hat der Verordnungsgeber die Einführung moderner Verfahren mit deutlichen Emissionseinschränkungen berücksichtigt, weitere Erleichterungen scheinen derzeit nicht angebracht.

Die neben der geschilderten Grundsatzfrage berührten sonstigen Baurechts- und Baunebenrechtsbereiche fanden trotz der Fülle der aus ihnen resultierenden Baugenehmigungsauflagen - wenngleich teilweise erst nach ausdrücklichem Verlangen der Baurechtsbehörde – ausreichende Berücksichtigung in der Umsetzung des Vorhabens.

Bedeutung des Fallbeispiels

Unter mehreren Aspekten kann die Bedeutung des Falles beschrieben werden. Es konnten zum einen bei Tierschlachtungen auftretende nutzungsspezifische Rechtsprobleme, zum anderen bei Neunutzungen zu gewerblichen Zwecken allgemein auftretende Sachverhalte aufgezeigt werden. Nicht zuletzt konnte auch die oft vorzufindende Konstellation geschildert werden, die sich durch das Vorliegen von *einer* alles bestimmenden Grundsatzfrage und mehrerer untergeordneter weiterer Themen auszeichnet. Die Beantwortung dieser e*inen* Frage stellt dann das entscheidende Kriterium für die Genehmigungsfähigkeit dar - ohne dessen positive Beurteilung die Einhaltung der anderen Vorschriften zunächst ohne Belang ist.
Der hier eingeschlagene Weg, die Klärung des Sachverhalts über eine Bauvoranfrage zu erreichen, war die Wahl des richtigen baurechtlichen Instruments – es konnte mit dem Bauvorbescheid ohne großen planerischen Aufwand die Rechtssicherheit zur maßgeblichen Frage erlangt werden.

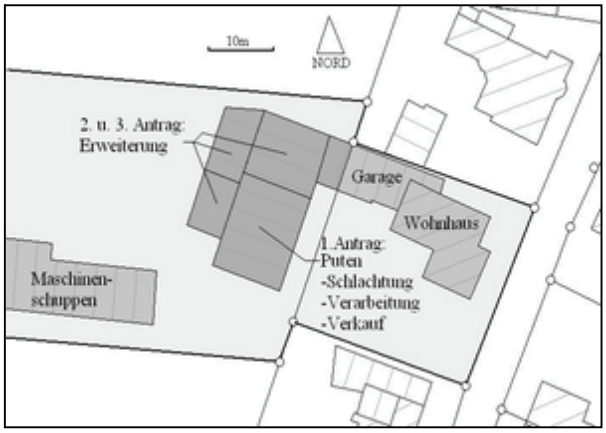


Abb. A-23
Lageplan

Abb. A-24
Straßenansicht der umgenutzten Stallscheune: im Vordergrund rechts das Wohnhaus

Detailvorstellung 6: Umnutzung von Großviehställen zu Pferdeställen

- Bezeichnung des Vorhabens:
  Bauvoranfrage zur baurechtlichen Zulässigkeit der Umnutzung der ehemaligen Großviehställe in Ställe für Hobbypferdehaltung
- Schlüsselbegriffe:
  Gebot der Rücksichtnahme, Gebietsverträglichkeit, Bestandsschutz, Nachbarschutz, Nachbareinwendungen, Gebietsumwandlung, Vergleich
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, früher Dorfgebiet, jetzt allgemeines Wohngebiet, bauzeitlich Ortsrandlage, heute nur noch einseitige Ortsrandlage
- Vorhandene Bausubstanz:
  Unregelmäßiger, geschlossener Vierseithof, Ursprung als Dorfmühle aus 1480
  -Hauptgebäude Wohnhaus 1860?, (bauzeitlich ca. 16,50m x 8,50 m), Teilabbruch 1959, (Umbau und Reduzierung auf 10,00m x 8,50m), 2-geschossig mit Satteldach, traufständig an der Straße gelegen
  -rückwärtige Stallscheune 1796 (14,50m x 9,45m) mit Satteldach mit später angefügtem „Heuschopfen“ 1922 (9,80m x 7,50m) als Seitengiebel mit Satteldach, zwei Schleppdachanbauten
  -seitlich zwei zweigeschossige Nebengebäude 19. Jh. und erneuert/erweitert 1933 und 1959 (17m x 4m und 16 x 4m) als Schweinestall, Hühnerstall und Schuppen genutzt
  -ungenehmigte Nebengebäude Pferdestall (13m x 4m) und Sattelkammer (7m x 4m) an den Nachbargrenzen, jeweils etwa 1990, Grundstücksgröße ca. 1.400m²

- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Der Antragsteller hatte das Anwesen mit der bereits von den Vorbesitzern (Landwirtschaftsfamilie) durchgeführten Umnutzung zu Hobbypferdehaltung (eigene und „Pensionspferde“ von Bekannten) in den 1980er Jahren erworben. Nachdem er sich mit Verkaufsabsichten beschäftigte und bereits Anfragen potenzieller Erwerber vorlagen, reichte er zur rechtlichen Absicherung der Pferdehaltung eine Bauvoranfrage ein. Mit diesem Verfahren sollte die baurechtliche Legalität der Pferdehaltung festgestellt und bestätigt werden.

Bei der Beurteilung der Bauvoranfrage waren Fragen der Gebietsverträglichkeit unter Berücksichtigung der vorgebrachten Angrenzereinwendungen (Einwender waren Voreigentümer!) zu beantworten. Untersuchungen der vorhandenen Umgebungsbebauung erbrachten die Einstufung des Gebietes in ein faktisches allgemeines Wohngebiet, da die Umgebung überwiegend durch Wohnbebauung mit zugehörigen Nebengebäuden geprägt war. Es waren zwar mehrere früher landwirtschaftlich genutzte Anwesen in der näheren Umgebung vorhanden, die jedoch durch die bereits vollzogenen Betriebsaufgaben eine Gebietseinstufung in ein (für das Vorhaben günstigeres) Dorfgebiet nicht mehr zuließen. Die Feststellungen der Baurechtsbehörde vor Ort wurden durch Nachfrage beim Landwirtschaftsamt über evtl. angemeldete landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe abgesichert.
Hintergrund dieser Voruntersuchung war auch die Abklärung über ggf. bereits vorhandene Immissionsvorbelastungen durch Großtierhaltungen. Unter dem Gesichtspunkt des „Gebots der Rücksichtnahme“ wäre der Baurechtsbehörde dann ein größerer Ermessenspielraum eingeräumt gewesen. Der einzige in relativer Nähe (ca. 120m Entfernung) noch vorhandene landwirtschaftliche Betrieb war jedoch ohne Viehbestand, das Grundstück diente lediglich als Hofstelle mit Wohnhaus und Maschinenunterstellhalle und sonstigen Nebengebäuden ohne Großtierhaltung.
Die Abklärung der Tragweite des Bestandsschutzes erbrachte - auch unter Berücksichtigung der Aufgabe des unmittelbaren grundgesetzlichen Bestandsschutzes durch die Rechtsprechung des BVerwG - keinen Anspruch auf eine positive Bescheidung des Antrages.
Hinzu kam, dass von den direkt angrenzenden Nachbarn Einwendungen gegen die Pferdehaltung sowie gegen die etwa 15 Jahre zuvor ungenehmigt errichteten Grenzbebauungen (Pferdeboxen, Sattelkammer) vorgebracht wurden.

Die Besonderheit des Falles lag in der durch Aussagen mehrerer Beteiligter, u. a. der Gemeinde, belegten Tatsache begründet, dass die ehemaligen landwirtschaftlichen Ställe für Großvieh bereits seit Jahrzehnten als Ställe für bis zu 12 Pferde genutzt worden waren. Somit lag die sich auf lediglich vier Pferde beziehende Bauvoranfrage deutlich unterhalb der „alten" Nutzungswerte.
Da das Baurechtsamt wegen der Unzulässigkeit der Pferdehaltung im allgemeinen Wohngebiet und der Verneinung einer Bestandsschutzwirkung (Funktionsänderung, vgl. Ziff. 4.3.4) zu einer negativen Endbeurteilung der Bauvoranfrage gelangte, wurde ein ablehnender Bescheid verfügt.[1]
Aus der Besonderheit der Vorgeschichte der jahrzehntelangen Hobbypferdehaltung und unter Abwägung der Verhältnismäßigkeit einer folgerichtig eigentlich zu erlassenden Nutzungsuntersagungsverfügung zeigte sich die Baurechtsbehörde jedoch mit einem, vom Rechtsanwalt der Antragsteller vorgebrachten Vergleichsvorschlag einverstanden. In dem schriftlich formulierten Vergleich wurde vereinbart, dass die Bauvoranfrage zurückgenommen werde und die neueren Grenznebengebäude - Pferdeboxen und Sattelkammer - ersatzlos abgebrochen würden. Im Gegenzug erklärte sich das Baurechtsamt bereit, keine weiteren Schritte gegen die vorhandene Nutzung zu unternehmen, hielt sich jedoch solche bei zukünftigem nachbarlichen Verlangen auf baurechtliches Einschreiten vor.
Eine Überprüfung nach einiger Zeit ergab eine Bestätigung der vereinbarten Rückbauten und führte zu einem „Stillhalten" der Behörde, das bis heute, einige Jahre nach Abschluss des Vergleichs, anhält. Von den Angrenzern wurde bisher kein Antrag auf baurechtliches Einschreiten vorgebracht.

Zwischenzeitlich wurde eine Bauvoranfrage der neuen Eigentümer vorgelegt, mit der die Zulässigkeit des Scheunenausbaues zu zwei Wohnungen geklärt werden sollte. Diese Umnutzung stellt im Gegensatz zur Pferdehaltung keine baurechtliche Problematik dar, weshalb ein Bauvorbescheid ausgestellt werden konnte; der eigentliche Bauantrag sowie die Umsetzung des Vorhabens stehen noch aus.[2]

Zusammenfassung und Wertung

An diesem Fall können zum einen die aus der sukzessiven Umwandlung ehemaliger Dorfgebiete zu Wohngebieten entstehenden baurechtlichen Probleme für die Weiternutzung alter Ställe zu nichtlandwirtschaftlichen Großtierhaltungen und zum anderen die hieraus resultierenden Abwägungszwänge der baurechtlichen Entscheidungsträger abgelesen werden. Es gilt, die Interessen der Antragsteller und der Angrenzer ermessensfehlerfrei gebührend zu berücksichtigen. Insofern ist die hier geschilderte Vorgehensweise mit dem Abschluss eines Vergleiches als positives Beispiel einer „unbürokratischen" Bearbeitung zu werten.

Bedeutung des Fallbeispiels

Die Entwicklungen der Dorfbebauungen von Jahrhunderten andauernder Prägung durch die Landwirtschaft hin zu überwiegend durch Wohnnutzungen belegten Grundstücken und Gebäuden und die daraus gewandelten baurechtlichen Bedingungen werden an diesem Beispiel besonders deutlich. Hobbypferdehaltung stellt keine Landwirtschaft nach der baurechtlichen Definition dar und kann daher kein Dorfgebiet im Sinne der BauNVO begründen oder reaktivieren. Pferdehaltung, d.h. Großtierhaltung ist nach den baurechtlichen Bestimmungen

[1] Weitere Hinderungsgründe für eine Genehmigung der in einem Baugenehmigungsverfahren zu beurteilenden konkreten Ausführung der Pferdeställe hätten sich aus Mängeln in den veterinärrechtlichen Anforderungen bzgl. Stallgröße, Belichtung, Auslaufflächen u .a. ergeben.
[2] Nachbareinwendungen bezogen sich in dieser Bauvoranfrage auf vermutete Fenster in den Grenzwänden, ein Thema aus dem Bauordnungsrecht, das bei anderen Fallbeispielen ausführlicher besprochen wird (vgl. Detailvorstellungen 7 u. 8, Kurzvorstellung 6).

innerhalb von Wohngebieten oder Mischgebieten, die aus ehemaligen Dorfgebieten entstandenen sind, für gewöhnlich unzulässig. Auch bei diffusen Nutzungen der Umgebungsbebauungen ohne mögliche Gebietseinstufung nach der BauNVO ist eine Großtierhaltung unter dem Gebot der Rücksichtnahme baurechtlich nur sehr eingeschränkt zu legalisieren. Die Umwandlung ehemaliger Viehställe in Pferdeställe stellt dennoch in den nichtüberplanten Dorfkernbereichen keine Ausnahme dar. Bei geeigneten konfliktlosen Nachbarschaftskonstellationen werden diese Großtierhaltungen von den Gemeinden und den Baurechtsbehörden im Allgemeinen nicht aufgegriffen und damit keinen baurechtlichen Überprüfungen unterzogen. Dieser Zustand einer „geheimen“ Nutzung bzw. einer „stillen Duldung“ mag zwar so lange zufrieden stellend sein, solange keine irgend gearteten Konflikte entstehen, lassen jedoch bei einer genaueren Betrachtung einen großen Unsicherheitsfaktor für die Nutzer erkennen. In der abschließenden Auswertung der Inhalte der Studie werden deshalb Vorschläge zur Verbesserung dieser Situation formuliert.

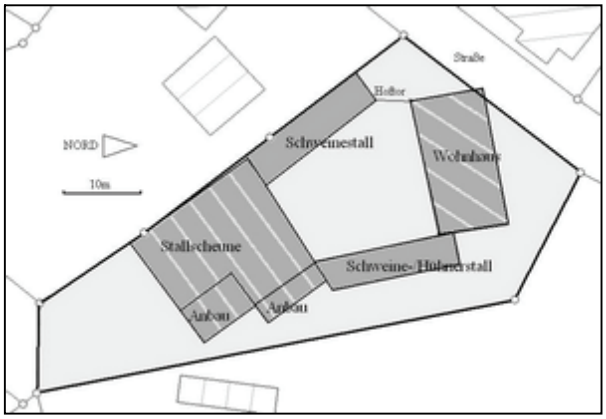


Abb. A-25
Lageplan:
rechts das Wohnhaus an der Straße,
links die Stallscheune,
dazwischen die beiden Nebengebäude

Abb. A-26
Ostansicht:
rechts das Wohnhaus, im Vordergrund ein Nebengebäude, genutzt als Stall für Kleinpferde, links die große Stallscheune mit Anbau, im Hintergrund die Nachbarbebauung

Detailvorstellung 7: Teilumnutzung einer Stallscheune zu einer Wohnung

- Bezeichnung des Vorhabens:
  Bauantrag für Dachgeschossumbau der Stallscheune und Umnutzung zu Wohnung
- Schlüsselbegriffe:
  Abstandsflächen, Grenzwandfenster, Baulast, Betriebsaufgabe
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, früher Dorfgebiet, jetzt allgemeines Wohngebiet
- Vorhandene Bausubstanz:
  ungeregelte Form, Wohnhaus, Scheune, Stall, Nebengebäude, Grundstücksgröße ca. 1.400m²
- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Einige Monate nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Anwesens wurde ein Bauantrag zur baulichen Veränderung und Umnutzung eines Teilbereiches des Scheunenspeichers eingereicht. Die Bauvorlagen sahen den Abbruch des groß dimensionierten Dachstuhles des Verbindungsbaues zwischen der vorderen Stallscheune und dem rückwärtigen Scheunenge-

bäude und den Einbau einer Wohnung im Dachbereich des Stalles mit zwei vorgelagerten kleinen Seitengiebeln und einer Terrasse im Bereich des abgebrochenen Dachstuhles vor.
Die Besonderheit lag in der Erhöhung der - die Abstandsflächenfrage trotz Reduzierung der Gesamtgebäudehöhe neu aufwerfenden - Grenzwand sowie den geplanten Fensteröffnungen in dieser vorhandenen Wand.[1] Des Weiteren war zu klären, ob in den verbleibenden Bereichen des zusammenhängenden Gebäudekomplexes noch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden waren, da hieraus eventuell größere Anforderungen aus den Vorschriften des vorbeugenden Brandschutzes resultieren würden.[2]
Sowohl die Abstandsflächenproblematik als auch die Fensterfrage hätten durch die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auf dem Angrenzergrundstück gelöst werden können.[3] Die Angrenzer signalisierten zunächst die Übernahme einer solchen Baulast, änderten jedoch ihre Meinung und erklärten sich zwar mit der Grenzwanderhöhung einverstanden, jedoch ohne eine Baulast übernehmen zu wollen.[4]
Der Grenzwanderhöhung und somit der Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche konnte schließlich nach einem Verzicht der Bauherrin auf die aus Brandschutzgründen nicht zulässigen Fensteröffnungen zugestimmt werden.
Eine weitere bauordnungsrechtliche Bestimmung betraf die Holzkonstruktion des Dachstuhles oberhalb der neuen Grenzwand. Aus Brandschutzgründen wurde eine hochfeuerhemmende Verkleidung der brennbaren Bauteile entlang der Grenze gefordert, dies dokumentierte der Planverfasser durch eine entsprechende Eintragung in den Bauvorlagen.[5]
Nach Vorlage einer Bestätigung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung auch in den anschließenden Gebäuden aufgegeben war, wurde die nur als feuerhemmend eingestufte Ausführung der Trennwände zwischen dem Ausbaubereich und dem Restbereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Bausubstanz akzeptiert und die Baugenehmigung erteilt.

Zusammenfassung und Wertung:

Die bauordnungsrechtliche Problematik der Grenzwandbebauung bezieht sich in diesem Beispiel auf die nachbarschützenden Vorschriften zu den Abstandsflächen und zu den Brandschutzbestimmungen. Letztere dienen neben dem Schutz des eigenen Gebäudes auch dem Nachbarschutz, da durch besondere Anforderungen an den Feuerwiderstand grenznaher Bauteile ein Brandüberschlag auf angrenzende Gebäude verhindert bzw. erschwert werden soll („Feuerbrückenvermeidung“). Dies gilt auch bei (aktuell vorhandenen) großen Entfernungen zu den bestehenden Nachbargebäuden und selbst bei unbebauten Nachbargrundstücken, da zukünftige Bebauungen die Situation dort verändern können.

[1] Gem. § 6 I LBO AVO sind in Wänden mit weniger als 2,50m Grenzabstand Öffnungen (Fenster) unzulässig.
[2] Gem. § 7 I LBO AVO sind Trennwände zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnungen und anderen Räumen bei „Gebäuden geringer Höhe“ im Brandverhalten wie Tragwände, also maximal *feuerhemmend* auszuführen. Trennwände zwischen Wohnungen und landwirtschaftlichen Betriebsräumen mit mehr als 2.000m³ umbauten Raumes jedoch sind als *Brandwände* - also mit weit höheren Anforderungen an die Konstruktion - herzustellen.
[3] Durch die Abstandsflächenbaulast verpflichtet sich der Angrenzer, die erforderliche Abstandsfläche auf seinem Grundstück zu übernehmen und bei einer zukünftigen Bebauung auf seinem Grundstück diese Fläche nicht für die eigene Abstandsfläche heranzuziehen. In der Praxis bedeutet dies eine „baurechtliche Verschiebung“ der Grenze um die Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche, jedoch keine grundbuchrechtliche Grundstücksabtretung.
[4] Durch eine schriftliche Zustimmung der Angrenzer zu einer Zulassung einer geringeren Abstandsfläche (Reduzierung auf Null bei Grenzbebauung), verzichten die Angrenzer auf die Berücksichtigung der nachbarlichen Belange. Sind darüber hinaus auch die anderen Voraussetzungen für die Zulassung geringerer Abstandsflächen eingehalten – Beleuchtung und Belüftung ausreichend, kein Entgegenstehen von Gründen des Brandschutzes – reduziert sich das Ermessen der Behörde auf ein Minimum, da in solchen Fällen gem. § 6 IV Nr. 2 LBO geringere Tiefen zuzulassen *sind.*
[5] Gem. § 6 V 1 Nr. 1 LBO AVO sind Dachvorsprünge nur dann aus brennbaren Baustoffen (zumeist Holz) zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2 m zu Nachbargrenzen einhalten. Hilfsweise kann bei geringeren Grenzabständen von den Baurechtsbehörden eine Brandschutzverkleidung der Holzbauteile akzeptiert werden.

Durch das bauaufsichtsrechtliche Instrument der Abstandsflächenbaulast wird das Angrenzergrundstück mit einer Baubeschränkung belegt, die das Eintreten solcher negativer Veränderungen verhindern soll. Die Abstandsflächenfrage konnte im besprochenen Fall auch ohne Baulast gelöst werden, da die in der Landesbauordnung explizit geregelten Voraussetzungen für eine entsprechende Dispensregelung vorlagen. Diese sind u. a. die Einhaltung sicherheitsrelevanter Regelungen der Brandschutzbestimmungen. Abweichungen von exakten Vorschriften (hier: Öffnungen in Grenzwänden und Dachüberstände aus brennbaren Baustoffen sind unzulässig) sind unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage grundsätzlich – bei Brandschutzbestimmungen im Besonderen - nur eingeschränkt begründbar. Die zusätzlichen Fenster in der Grenzwand waren demnach ohne die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast nicht genehmigungsfähig.

Bedeutung des Fallbeispiels:

Die aufgezeigte Problematik der grenznahen Wände bei den historischen Bauweisen der alten landwirtschaftlichen Anwesen stellt ein immer wiederkehrendes Hemmnis dar, da die aus verschiedenen bereits dargelegten Gründen gewünschte Weiternutzung alter Bausubstanz aktuellen Brandschutzbestimmungen unterworfen wird. Dies führt regelmäßig zu baurechtlichen Konflikten.

Es ist zu fragen, ob in diesem Kontext spezielle, auf die besondere Bauweise abgestimmte Regelungen das Umnutzungsgeschehen unterstützen und voran bringen könnten. So wären durch eindeutige Handlungsempfehlungen der obersten Baurechtsbehörden an die unteren Instanzen bezüglich der Behandlung der genannten Problemlage durchaus Verbesserungen zu erzielen. Um an der Basis eine größere Dispensbereitschaft zu erreichen, könnten Voraussetzungen für Abweichungen von den restriktiven Brandschutzbestimmungen formuliert werden. Im Schlussteil werden hierzu Vorschläge vorgelegt.

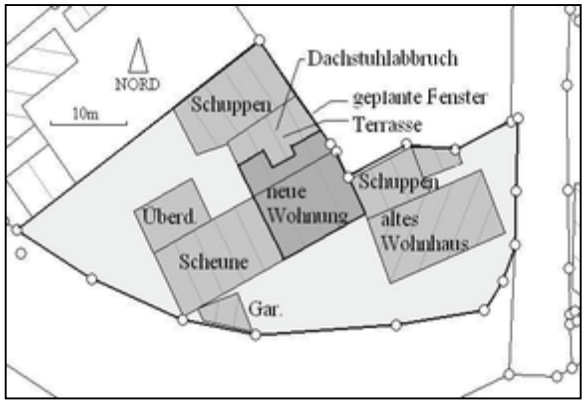


Abb. A-27
Lageplan

Abb. A-28
Westansicht vor Umnutzung

Abb. A-29
Westansicht nach Umnutzung:
in Bildmitte (s. Pfeil) der kleinere Seitengiebel mit vorgelagerter Terrasse anstelle des großen Dachstuhles des Verbindungsgebäudes

Detailvorstellung 8: Umnutzung einer Scheune zu gewerblichen Montageräumen

- Bezeichnung des Vorhabens:
  Bauantrag für Umnutzung einer Scheune zu gewerblichen Montageräumen
- Schlüsselbegriffe:
  Grundstücksteilung, verkehrliche Erschließung, Zufahrtsbaulast, Abstandsflächenbaulast, Grenzwandfenster, Angrenzereinwendungen (Schallimmissionen), Gebietseinstufung, Gewerberecht
- Lagebeschreibung:
  Odenwaldgemeinde, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, faktisches Dorfgebiet
- Vorhandene Bausubstanz:
  Scheune (17,50m x 16,25m) mit Schuppenanbau (10m x 8m) auf einem von dem ursprünglichen Landwirtschaftsgrundstück abgetrennten Grundstücksteil, von der Parallelstraße erschlossener Wohnhausneubau

- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Der Bauherr beantragte die Umnutzung des Erdgeschosses der leerstehenden Scheune zu Zwecken der Produktion, Montage und Verpackung von elektrischen und elektromechanischen Kleinteilen. Zu prüfen waren die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 BauGB bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der auftretenden Immissionen sowie etliche bauordnungsrechtliche Sachverhalte. Des Weiteren waren Fragen zu der Beschäftigung von Arbeitnehmern und den daraus resultierenden Regelungen des Arbeitsschutzes abzuklären.

Das beteiligte Gewerbeaufsichtsamt prüfte anhand der Angaben im Bauantrag und mittels eigener Recherchen bzw. Vorkenntnissen über den Betrieb unter Berücksichtigung der vorgebrachten Nachbareinwendungen die zu erwartenden Lärmimmissionen. Mit dem Ergebnis, dass bei dem beabsichtigten Produktionsumfang und dem prognostizierten geringen Zu- und Abfahrtsverkehr durch Klein-LKW (1-mal wöchentlich) die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete eingehalten werden würden, stufte es den Betrieb als nicht oder nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb ein und äußerte keine Bedenken gegen das Vorhaben.[1] Die Angrenzereinwendungen zu den befürchteten Lärmbelästigungen aus der Produktion wurden daher zurückgewiesen.
Zu den in den Bauvorlagen dargestellten Sozialräumen (Toilettenanlage, Pausenraum) erklärte das Gewerbeaufsichtsamt, dass bei Einrichtung dieser Räume auch keine Bedenken bezüglich einer (evtl. später beabsichtigten) Beschäftigung von Arbeitnehmern bestünden.
Bauordnungsrechtliche Themen waren insbesondere solche des vorbeugenden Brandschutzes, der Abstandsflächen sowie der verkehrlichen Erschließung mit Kleinlastwagen.
Die brandschutzrechtlichen Vorschriften schlugen sich in Forderungen nach Brandabschnitt bildenden feuerbeständigen Abtrennungen der Lagerräume mit entsprechenden Brandschutztüren (feuerhemmend und selbstschließend) sowie nach feststehenden Brandschutzverglasungen in den Außenwandbereichen mit weniger als 2,50m Grenzabstand nieder.[2]

Als abstandsflächenproblematisch stellten sich der aus der verfahrensfrei durchgeführten Grundstücksteilung resultierende fehlende Grenzabstand des etwa drei Meter auskragenden

[1] Gem. § 5 I BauNVO dienen Dorfgebiete neben der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen auch der Unterbringung von *„nicht wesentlich störenden“* Gewerbebetrieben. Solche Gewerbebetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig, können in reinen Wohngebieten gar nur auf dem Wege einer (restriktiv zu betrachtenden) Befreiung ermöglicht werden.

[2] Gem. § 6 I 2 LBO AVO i. V. mit § 8 III LBO AVO sind in feuerbeständigen, grenznahen Wänden Teilflächen aus lichtdurchlässigen, nichtbrennbaren Baustoffen, die einen Feuerwiderstand wie feuerbeständige Bauteile aufweisen und insgesamt nicht größer als 10 % der Wandfläche sind, zulässig. Bei einer Herabstufung auf hochfeuerhemmende Wände genügt auch für die Lichtflächen diese niedrigere Klassifikation.

Dachüberstandes an der Nordostseite sowie der geringe Grenzabstand der Scheune an der Südostseite dar.[1]
Während der Mangel des fehlenden Grenzabstandes des Vordaches an der Nordostseite mit der Übernahme einer Abstandsflächenbaulast durch den Eigentümer des benachbarten Grundstückes geheilt werden konnte, wurde für den geringen Grenzabstand an der Südostseite einen aus dem Bestandsschutz begründeten Dispens erteilt (Zulassung geringerer Abstandsflächen gem. § 6 IV LBO bzw. Ausnahme gem. § 56 III LBO).
Die Bedingung der Gemeinde für die Erteilung ihres Einvernehmens zum Bauantrag - die Schaffung und Sicherung einer ausreichenden Zufahrtsmöglichkeit von der breiteren Parallelstraße - konnte durch die Übernahme einer Überfahrtsbaulast durch den Angrenzer erfüllt werden.
Die Baugenehmigung wurde nach Abklärung der beschriebenen Sachverhalte erteilt.
Bei der durchgeführten Schlussabnahme wurden insbesondere Mängel in der Umsetzung der Auflagenerfüllung zum vorbeugenden Brandschutz (Feuerlöscher, Rettungswegkennzeichnungen, Feuerschutztüren, Brandschutzverglasung) festgestellt, die jedoch nach Ablauf der festgelegten Erledigungsfrist beseitigt waren.
Da die ursprünglich für Arbeitnehmer geplanten Sozialräume zum Zeitpunkt der Abnahme nicht ausgeführt und auch nicht erforderlich waren, da Mitarbeiter nicht beschäftigt waren, wurde in die Abnahmebestätigung ein entsprechender Hinweis auf die Zurückstellung dieses Bereiches aufgenommen.

Zusammenfassung und Wertung

Das Zusammentreffen von mehreren besonderen Sachverhalten verkomplizierte die baurechtliche Beurteilung des nach seinen Dimensionen geringfügigen Umnutzungsvorganges. Der kooperativen Zusammenarbeit aller Beteiligten (Bauherr, Baurechtsbehörde, Gemeinde, Fachbehörden, Baulastgeber) war es zu verdanken, dass dennoch bereits nach einer Bearbeitungszeit von drei Monaten die Baugenehmigung erteilt werden konnte. Alleine die Weigerung des Angrenzers auf Übernahme der erforderlichen Baulasten hätte eine Verzögerung oder gar ein Scheitern des Verfahrens bewirken können.

Bedeutung des Fallbeispiels

Neben der in mehreren Fallbeispielen angeführten Problematik der Belichtungs- bzw. Beleuchtungsflächen in Grenzwänden bzw. grenznahen Wänden konnte die Situation von baurechtlichen Konflikten, die aus Grenzänderungen erwachsen, aufgezeigt werden. Aus diesen – als baurechtlich verfahrensfrei erklärten – Grundstücksteilungen resultieren mitunter Missstände, die erst bei einer amtlichen Beurteilung nachfolgender Vorgänge erkannt werden.
Eine weitere Bedeutung des geschilderten Verfahrens für ähnliche Umnutzungsvorhaben lässt sich an der Berücksichtigung gewerberechtlicher und arbeitsschutzrechtlicher Vorgaben für

[1] Durch den Wegfall der nach früheren Vorschriften erforderlichen Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen, die in eine sog. Bodenverkehrsgenehmigung mündeten, findet keine behördliche Überprüfung solcher Vorgänge mehr statt. Der aufgehobene § 8 I LBO sah für die Wirksamkeit einer Teilung eines bebauten Grundstückes eine Genehmigung der Baurechtsbehörde vor. Bei durch die Teilung eintretenden unzulässigen bauordnungsrechtlichen Verhältnissen konnte die Genehmigung versagt werden. Beibehalten wurde jedoch die Regelung in § 7 II LBO, wonach die vorgeschriebenen Abstandsflächen auch bei nachträglichen (verfahrensfreien) Grenzänderungen nicht unterschritten werden dürfen.
In § 19 BauGB ist zu diesem Thema lediglich noch aufgeführt, dass durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen dürfen, die dessen Festsetzungen widersprechen. In früheren Versionen des Baugesetzbuches war in § 19 noch eine bauplanungsrechtliche Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken festgelegt, die gem. § 20 I BauGB zu versagen war, wenn die Teilung mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht vereinbar war oder Nutzungen bezweckt wurden, deren Umsetzung gegen das Einfügegebot von § 34 I und II BauGB verstießen.

Umnutzungen zu gewerblichen Zwecken erkennen. Die aufgezeigte Differenzierung zwischen Nutzungen mit oder ohne Beschäftigung von Arbeitnehmern ist übertragbar auf andere Umnutzungsvorgänge im gewerblichen Umfeld.

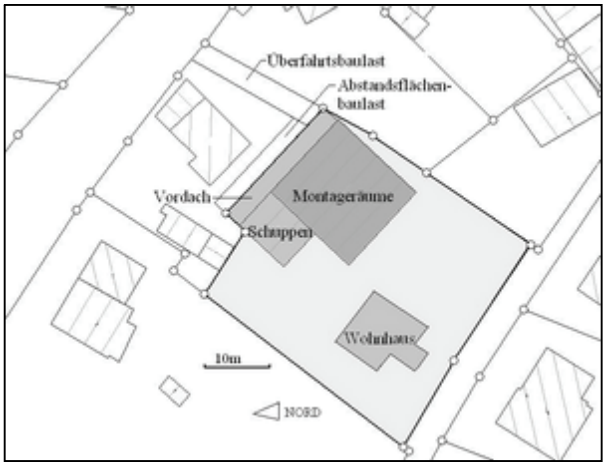


Abb. A-30
Lageplan:
die umgenutzte Scheune wird über die nordöstlich gelegene Straße über das Angrenzergrundstück verkehrlich erschlossen.

Abb. A-31
Ansicht der Nordostseite:
Zufahrt und Dachabschleppung

Detailvorstellung 9: Teilumnutzung einer Stallscheune in eine Kfz-Werkstatt

- Bezeichnung des Vorhabens:
  Bauantrag für Umnutzung des Stallbereiches einer Stallscheune zu einer Kfz-Werkstatt
- Schlüsselbegriffe:
  Lärmimmissionen, Schallgutachten, nicht störender Gewerbebetrieb, belastetes Abwasser, Stellplatzbaulast, Werbeanlagen
- Lagebeschreibung:
  Odenwaldgemeinde, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, faktisches Dorfgebiet
- Vorhandene Bausubstanz:
  ehemaliger Zweiseithof mit straßenseitigem Wohnhaus und rückwärtiger, quer gestellter Stallscheune (Scheunenbereich 19m x 12m, Stallbereich 9,00m x 14m)
- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Der Bauantrag umfasste die Umnutzung des Erdgeschosses des ca. 126m² großen Stallbereiches der insgesamt ca. 361m² großen Stallscheune. Die baurechtlichen Hauptthemen waren die grundsätzliche Zulässigkeit einer Kfz -Werkstatt, d. h. die Art der baulichen Nutzung sowie der Nachweis entsprechender Kfz-Stellplätze für die Kunden der Werkstatt. Ferner wurden wasserrechtliche Bereiche und Brandschutzbestimmungen tangiert.

Die Gemeinde erteilte ohne besondere Bedingungen ihr Einvernehmen zu dem Umnutzungsantrag.

Durch eine negative Stellungnahme der Gewerbeaufsichtsbehörde – es wurde auf unzulässige Lärmimmissionen aus der geplanten Werkstattnutzung hingewiesen – sah sich das Baurechtsamt veranlasst, eine schalltechnische Beurteilung des geplanten Vorhabens durch einen bei der

Behörde beschäftigten Experten aufstellen zu lassen.[1] In dieser Beurteilung wurde nachgewiesen, dass der für Dorfgebiete zu beachtende Immissionsrichtwert, ermittelt für das dem Vorhaben am nächsten gelegene Wohnhaus, bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen eingehalten werden könne.[2] Die berechneten Beurteilungspegel von 50,5 dB(A) für Arbeiten im Gebäudeinneren bei geöffnetem Tor belegten sowohl die Einhaltung der Maximalwerte für Dorfgebiete als auch die für allgemeine Wohngebiete geltenden Schallimmissionen. Lediglich bei Reparaturarbeiten im Freien vor der Werkstatt seien Spitzenpegel von 70,4 dB(A), die deutlich über den Maximalwerten - sowohl für allgemeine Wohngebiete als auch für Dorfgebiete - lägen, zu erwarten. Deshalb wurde nach den einschlägigen Bestimmungen für diese Arbeiten eine Zeitbegrenzung auf 1,5 Std. pro Arbeitstag in der Zeit zwischen 7.00 und 20.00 Uhr festgelegt.

Die Frage des Nachweises einer ausreichend großen Anzahl von Kfz-Stellplätzen, deren Erfordernis aus der Werkstattnutzung resultierte, erwies sich zunächst als problembehaftet. Durch den vorgegebenen Berechnungsschlüssel von sechs Stellplätzen je Wartungsstand[3] waren bei zwei Hebebühnen insgesamt 12 Stellplätze nachzuweisen – eine Fläche, die auf dem begrenzten Freibereich des Grundstücks nur unter Ausnutzung des Durchfahrtsbereichs zwischen dem Wohnhaus und der Stallscheune als realisierbar erachtet wurde. Deshalb wurden in die Bauvorlagen sechs Stellplätze in diesem Bereich und weitere sechs entlang der Straßengrenze aufgenommen. Diese (prekäre) Gesamtanordnung veranlasste die Baurechtsbehörde, einen entsprechenden Vorbehalt bezüglich weiterer Auflagen – sollte sich die Anordnung der Stellplätze im Nachhinein als nicht praktikabel erweisen - in die Baugenehmigung aufzunehmen.
Die Bedenken wurden bei der später durchgeführten Schlussabnahme bestätigt, da sich zunächst zeigte, dass nicht alle der geforderten Stellplätze auf dem Grundstück funktionsfähig hergestellt waren. Den Mangel der fehlenden Stellplätze wollte der Bauherr schließlich durch den Nachweis der Parkfläche auf einem ca. 80m entfernten Grundstück heilen. Die hierfür erforderliche Stellplatzbaulast zugunsten des Baugrundstückes wurde jedoch entbehrlich, da durch den zwischenzeitlichen Abbruch eines ursprünglich vom Umnutzungsvorhaben unberührten Nebengebäudes auf dem eigenen Grundstück eine freie Zusatzfläche geschaffen und somit der Nachweis der erforderlichen Stellplätze geführt werden konnte.
Ebenfalls bei der Schlussabnahme wurde die Anbringung baugenehmigungspflichtiger Werbeanlagen am Werkstattgebäude festgestellt. Diese wurden nachträglich im Rahmen eines separaten Bauantrages genehmigt.[4]

Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes betrafen die Brandabschnittsbildung durch den Einbau von Feuerschutztüren in die vorhandene massive Trennwand zum verbleibenden Scheunenbereich, die feuerhemmende Abtrennung des Büros von dem eigentlichen Werkstattbereich mit dicht schließender Zugangstür, die Vorhaltung von Feuerlöschern sowie die Kennzeichnung der Rettungswege, insbesondere des rückwärtigen Notausganges.

---

[1] Da den Baurechtsbehörden entsprechende Schallschutzsachverständige zumeist nicht angehören, werden die Lärmprognosen für gewöhnlich von externen Gutachtern angefertigt.
[2] In der schalltechnischen Beurteilung wurden unter Zugrundlegung des in Kfz-Werkstätten üblichen Maschineneinsatzes in Verbindung mit der Anzahl der maximal arbeitenden Personen (hier: 2 Betriebsinhaber, keine Beschäftigte) und der baulichen Verhältnisse (Wände, Tore) die zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt.
[3] Der Berechnungsschlüssel ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze), die in Tabelle B des Anhanges den verschiedenen Nutzungen eine Mindestanzahl von Stellplätzen zuordnet und für Kfz-Werkstätten 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand festlegt.
[4] Werbeanlagen im Innenbereich über 0,5m² Ansichtsfläche sind gem. § 49 I LBO i. V. mit den §§ 1 I und 2 IX LBO genehmigungspflichtig (im Außenbereich auch unter 0,5m²). Eine Anpassung an die MBO könnte die verfahrensfreie Fläche auf 1m² (Innen- und Außenbereich) bzw. auf 10 m Höhe in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten verändern.

Das am Verfahren beteiligte Wasserrechtsamt forderte den Einbau einer Leichtstoffabscheideanlage mit vorgeschaltetem Schlammfang, in die das mit Mineralöl und Mineralölprodukten belastete Abwasser aus der Werkstatt über einen Bodeneinlauf einzuleiten sei. Darüber hinaus wurde die Führung eines Betriebstagebuches für diese Abscheideanlage zur Auflage gemacht.
Nach Eingang aller Fachbehördenstellungnahmen wurde die Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen erteilt.

Zusammenfassung und Wertung

Auch in diesem Beispiel konnte das Zusammentreffen mehrerer zu berücksichtigender Rechtsbereiche aufgezeigt werden. Neben den für eine Werkstattnutzung üblichen Auflagenverfügungen zum Brandschutz, zum Wasserrecht und zur Aufnahme des aus der Umnutzung zu erwartenden Kraftfahrzeugaufkommens waren insbesondere die Bedingungen für die grundsätzliche Zulässigkeit der - Schallimmissionen verursachenden – Werkstattnutzung abzuklären. Nur durch eine spezifische Berechnung der zu erwartenden Schallwerte konnten die Bedenken gegen den beantragten Werkstatteinbau ausgeräumt werden. Ein Verfahren, das zumeist von Sachverständigen für Lärmprognosen gutachterlich durchgeführt wird und deshalb zu besonderen Kostenbelastungen für die Umnutzer führt.

Bedeutung des Fallbeispiels

Gewerbliche Nutzungen in ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, zumeist großen Nebengebäuden wie Scheunen, erfordern für gewöhnlich einen höheren baurechtlichen Prüfungsaufwand als Umnutzungen zu Wohnzwecken. Dies gilt insbesondere für solche Nutzungen, bei denen wie im vorliegenden Fall mit Schallimmissionen zu rechnen ist. Die Einstufung der näheren Umgebung in ein Gebiet der Baunutzungsverordnung kann dabei entscheidende Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben haben. Unter Beachtung dieses Aspektes kommt der schleichenden Umwandlung der Dorfgebiete besondere Bedeutung zu.

Im Schlussteil wird daher zu klären sein, wie durch geänderte Festsetzungen in der Baunutzungsverordnung ein Ausgleich für die Auflösung des Dorfgebiets erreicht werden kann, damit Nutzungsmischungen weiterhin möglich bleiben.

Des Weiteren ist die Bedeutung der Umnutzung leerstehender oder unterwertig genutzter landwirtschaftlicher Altbausubstanz als Raumreservoir, aus dem sich Existenzgründer mit relativ geringem Aufwand bedienen können, an diesem Beispiel ebenso abzulesen wie der durchaus vorhandene Wunsch der Bewohner der näheren Umgebung an einer Auffrischung der städtebaulichen Mischnutzungsstrukturen. Dieses Interesse, im vorliegenden Fall dokumentiert durch das Fehlen jeglicher Einwendungen gegen die „sensible“ Werkstattnutzung, kann als Beleg für eine „gesunde“ Einwohnerschichtung ohne übersteigerte Ruheansprüche an die Wohngegend betrachtet werden. Die Bewohner des Gebiets erkannten die Vorteile einer Nutzungsdurchmischung, in diesem Fall mit dem konkreten Angebot einer ansonsten im Dorf nicht angebotenen Dienstleistung und stellten diese Erkenntnis wohl über ihr Bedürfnis nach absoluter Wohnruhe. Auch noch Jahre nach Einrichtung der Kfz-Werkstatt sind an die Baurechtsbehörde bisher keine aus der Umnutzung resultierenden Konflikte herangetragen worden.

Lageplan und Foto auf nächster Seite

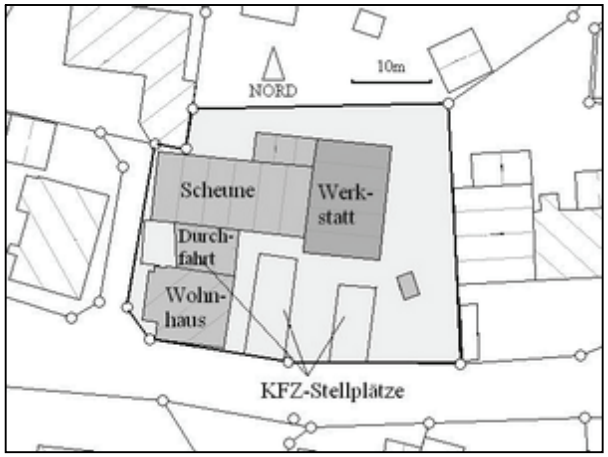


Abb.A-32
Lageplan

Abb. A-33
Straßenansicht:
in der rechten Bildhälfte die Werkstatt,
im Vordergrund die Kfz-Stellplätze

Detailvorstellung 10: Umnutzung einer Scheune in Ausstellungsraum und Ballettstudio

- Bezeichnung des Vorhabens:
  1.Bauantrag: Umbau und Umnutzung der Scheune zu Verpackungs-, Ausstellungs- und Lagerraum für eine Verlagsdruckerei
  2. Bauantrag: Umnutzung zu Ballettstudio
- Schlüsselbegriffe:
  mehrmalige Umnutzung, Brandschutz, bautechnische Prüfung
- Lagebeschreibung:
  Odenwaldgemeinde, beplanter Innenbereich mit einfachem Bebauungsplan gem. § 30 III BauGB i. V. mit § 34 BauGB, faktisches Mischgebiet
- Vorhandene Bausubstanz:
  Scheune (18m x 10m) auf separatem Grundstück, Kellergeschoss gemauert, Erdgeschoss und Giebel mit Fachwerk

- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Der Vorgang stellt die Umnutzung einer Scheune in einem Ortsteil dar, aus dem sich die landwirtschaftlichen Betriebe bereits vor Jahrzehnten komplett zurückgezogen haben. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft wurde schon in der Aufstellung des „einfachen“ Bebauungsplans im Jahre 1958 berücksichtigt, da in der zugehörigen, zwischenzeitlich aufgehobenen „Polizeiverordnung“ festgelegt war, dass in dem Baugebiet *„nur Gebäude erstellt werden* [dürfen]*, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind“* (aus der Polizeiverordnung). Zu erwähnen ist die in diesem Regelwerk enthaltene Aussage zu einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben, die zugelassen werden könnten, *„soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebiets vereinbaren* [ließen]*“* (ebenda) - ein Hinweis darauf, dass zu der damaligen Zeit der völlige Rückzug der Landwirtschaft aus dem Ortsteil noch nicht gänzlich realisiert bzw. abzusehen war. Durch die in der Verordnung beschriebene Unzulässigkeit von „*Betriebe*[n]*, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können“* (ebenda) wurde dieser Entwicklung jedoch Vorschub geleistet. Die Niederlassung landwirtschaftlicher Betriebe, die sich gerade durch Verursachen solcher Einwirkungen (Geruch, Geräusche) auszeichnen, wurde durch diese Zulassungseinschränkung praktisch ausgeschlossen. Mit der Außerkrafttretung der

Polizeiverordnung verblieb nur der zeichnerische Teil der Regelung, der lediglich Aussagen zu den Baufluchten und den Geschossigkeiten enthält und somit als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 III BauGB einzustufen ist.[1]

Trotz Totalrückzug der Landwirtschaft finden sich im Gebiet vereinzelt landwirtschaftliche Nebengebäude, die noch nicht abgebrochen oder einer Neunutzung zugeführt worden sind. Die beschriebene Scheune steht auf einem separaten Grundstück und kann nicht mehr einer (ehemaligen) Hofstelle zugeordnet werden. Trotz gutem baulichen Zustand und einer viele Nutzungsarten ermöglichenden Größe fand sich erst Ende der 1990er Jahre ein Umnutzungsinteressent.
Dieser Bauherr beabsichtigte eine Umwandlung des Scheunenerdgeschosses zu einem Verpackungs- Ausstellungs- und Lagerraum für seine in der Nachbarschaft angesiedelte Verlagsdruckerei. Des Weiteren sollte ein neues Treppenhaus als Erschließung für einen späteren Dachraumausbau zu Wohnzwecken angebaut sowie das Untergeschoss erweitert und zur Garagennutzung umgebaut werden.

Bauplanungsrechtlich entstanden aus dem Vorhaben keine besonderen Anforderungen, da die beantragte Einrichtung der gewerblichen Ausstellungs- und Lagerfläche sich nach der Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der mit vergleichbaren Nutzungen belegten Umgebungsbebauung gem. § 34 BauGB einfügte.

Der Schwerpunkt der baurechtlichen Einflüsse auf das Geschehen lag bei bauordnungsrechtlichen Regelungen, insbesondere solchen zur Standsicherheit und zum Brandschutz. Ferner waren Abstandsflächenfragen durch den Garagenanbau an der Grenze, gegen den Angrenzereinwendungen vorlagen, abzuklären.

Durch die Höherlegung des alten Tennenbodens um ca. 90 Zentimeter und dem Einbau einer neuen Stahlbetondecke über der kompletten Grundfläche sowie der Errichtung neuer Kellerwände mit Fundamentierung war als besondere Bauvorlage ein sog. „Bautechnischer Nachweis“ gem. § 2 I 1 Nr. 5 LBOVVO vorzulegen, der einer Kontrolle durch einen Prüfingenieur zu unterziehen war. Die sonst bei Umnutzungsvorgängen mit geringfügigen Substanzänderungen durchaus übliche Auferlegung der Verantwortung für die statische Bemessung der Bauteile auf den (qualifizierten) Bauleiter konnte hier nicht praktiziert werden. Die Prüfung der bautechnischen Nachweise und die anschließende Überwachung der Bauausführung durch den Prüfingenieur erbrachten indes keine besonderen Problempunkte.[2]

Aus der gewerblichen Nutzung und dem angedachten Ausbau des Dachraumes zu Wohnraum resultierten Brandschutzauflagen, die sich insbesondere auf die Abtrennung der Gewerbeeinheit vom Treppenhaus und vom Dachraum bezogen. Die formulierten Auflagen waren solche zu Brandschutztüren, zur feuerhemmenden Ausführung der Decken und Trennwände, zur Vorhaltung von Feuerlöschern und zu Rettungswegen.

---

[1] Die vor der Verabschiedung des Bundesbaugesetzes (jetzt: Baugesetzbuch) im Jahre 1960 auf Grundlage des Württembergisch-Badischen Aufbaugesetzes vom 18. August 1948 erlassenen Stadtbauordnungen sind durch Zeitablauf außer Kraft getreten.

[2] Bestandteil der bautechnischen Nachweise als Teil der Bauvorlagen sind gem. § 9 I LBOVVO der Standsicherheitsnachweis und der Schallschutznachweis (nicht zu verwechseln mit einem Schall/Lärmgutachten). Gegenüber früheren Versionen der Verfahrensverordnung ist der Wärmeschutznachweis nicht mehr Bestandteil der bautechnischen Nachweise, was dazu führt, dass diese Angaben keiner Überprüfung mehr unterzogen werden. Die Festlegung der prüfpflichtigen Vorhaben erfolgt in der LBOVVO über eine Negativliste prüfbefreiter Vorhaben. Keiner bautechnischen Prüfung bedürfen demnach gem. § 18 I LBOVVO unter anderem Wohngebäude „geringer Höhe“ mit Garagen bis 200m² Nutzfläche, Bürogebäude „geringer Höhe“ bis 250m² Grundfläche, bestimmte landwirtschaftliche Gebäude je nach Größe und Spannweite der Dachtragwerke, nicht gewerbliche eingeschossige Gebäude mit Aufenthaltsräumen bis zu 250m² Grundfläche oder auch sonstige Gebäude, jedoch ohne Aufenthaltsräume, bis zu zwei Geschossen und bis zu 100m² Grundfläche (diese Kriterien werden vermutlich durch die geplante Anlehnung der LBO an die MBO geändert).

Eine Sondersituation ergab sich bei der brandschutztechnischen Beurteilung der Decke über dem Erdgeschoss, also der Trennungsebene der gewerblichen Nutzung von der (später geplanten) Wohnnutzung im Dachraum. Hier stellte sich die Frage einer gegenüber den Regelvorschriften abweichenden Forderung nach einer feuerbeständigen Ausführung, falls das Gebäude als „Bauliche Anlage besonderer Art oder Nutzung" gem. § 38 LBO einzustufen sei.[1]
Eine Untersuchung der statisch überdimensionierten Deckenbalken aus Eichenholz (bis 35 cm Breite und ca. 19 cm Höhe), verlegt in einem Abstand von nur 30 – 40 cm, ergab jedoch unter Berücksichtigung der theoretischen Brandabtragung der Balkenquerschnitte eine ausreichende Sicherheitsreserve, so dass die Deckentragkonstruktion als feuerbeständiges Bauteil eingestuft werden konnte. Die Decke erfüllte somit alle Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer.
Eine weitere brandschutztechnische Besonderheit war die Forderung nach einer feuerbeständigen Verkleidung der bestehenden Fachwerkwand im 2,50m Grenzabstandsbereich.[2] Hierdurch wurde die höhere Brandlast der beantragten Neunutzung durch die Anwendung aktueller Brandschutzbestimmungen kompensiert.[3]

Die vorgebrachten Angrenzereinwendungen bezüglich der neuen Grenzwand der vorgelagerten Untergeschossgarage konnten unter Hinweis auf die Einhaltung der zulässigen Maße zurückgewiesen werden.[4]

Auch die Bedingung der Gemeinde für das Erteilen ihres Einvernehmens - eine Abwalmung des Treppenhausanbaudaches - konnte vom Antragsteller problemlos in geänderten Bauvorlagen berücksichtigt werden.

Noch während des Umbauprozesses entfiel aus betrieblichen Gründen der Flächenbedarf für die Druckerei, was zu einem Folgebauantrag für die Umwandlung in ein Ballettstudio führte. Von der Art der baulichen Nutzung ergab sich hieraus keine andere Situation bei der Frage des Einfügens – auch diese Nutzung konnte als zulässig eingestuft werden.
Als weitere Auflage wurde lediglich die Herstellung von fünf statt drei KFZ-Stellplätzen gefordert, die sonstigen bereits festgelegten baurechtlichen Anforderungen an das Gebäude wurden als ausreichend erachtet.
Auch von der beteiligten Gewerbeaufsichtsbehörde wurden keine Bedingungen formuliert, da nach der vorgelegten Betriebsbeschreibung die Beschäftigung von Arbeitnehmern nicht beabsichtigt war. In die Baugenehmigung wurde lediglich ein Hinweis auf die Notwendigkeit von Sozialeinrichtungen bei zukünftigen Mitarbeitereinstellungen aufgenommen.

Nach der Durchführung der baurechtlichen Schlussabnahme und der Überprüfung der hierin enthaltenen Auflagen (Brandschutz, Umwehrungen) konnte der Vorgang von der Baurechtsbehörde abgeschlossen werden. Auch Jahre nach der durchgeführten Umnutzung sind der Behörde keine Nutzungskonflikte oder sonstigen Sachverhalte ersichtlich, die ein baurechtliches Einschreiten erfordern würden.

---

[1] Die Forderung nach einer feuerhemmenden Ausführung (30 Minuten Feuerwiderstand) der Decke gem. § 5 II LBOAVO könnte nach der Regelung in § 38 LBO bei einem Gebäude „besonderer Art oder Nutzung" in eine Verpflichtung zur Herstellung einer hochfeuerhemmenden (60 Minuten Feuerwiderstand) oder gar feuerbeständigen (90 Minuten Feuerwiderstand) Ausführung als besondere Anforderung im Einzelfall hochgestuft werden.
[2] Gem. § 76 LBO können selbst an unveränderte bestehende bauliche Anlagen bei Bedrohung von Leben oder Gesundheit Anpassungen an aktuelle Vorschriften verlangt werden.
[3] Gem. § 6 I 1 Nr. 1 LBOAVO sind Außenwände mit einem geringeren Abstand zu Nachbargrenzen als 2,50 m mit einem Feuerwiderstand wie *feuerbeständige* Wände oder als *Brandwände* herzustellen. Nach der zwischenzeitlich erfolgten Änderung der Ausführungsverordnung vom 28. Juni 2005 genügt für bestimmte Gebäude (mindestens eine Anleiterstelle je Einheit und Geschoss, nicht höher als 11m über definierter Bezugshöhe und max. 400m² Nutzfläche je Nutzungseinheit) eine (abgezonte) *hochfeuerhemmende* Ausführung.
[4] Gem. § 6 I LBO sind Garagen an der Grenze - d. h. ohne Abstandsflächen - zulässig bis zu einer Wandlänge von 9 m (bzw. 15m entlang *aller* Nachbargrenzen), einer Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Wandfläche von bis zu 25m².

Zusammenfassung und Wertung

Da durch die in der Umgebung bereits vorhandenen gewerblichen Betriebe wie Druckerei, Hotel, Busunternehmen oder Tankstelle zumindest der Randbereich des Gebiets entlang der Hauptdurchfahrtsstraße als faktisches Mischgebiet einzustufen war, konnte für beide beantragten gewerblichen Umnutzungen das Einfügen in die Umgebungsbebauung betätigt werden. Die geschilderten bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen stellten zwar eine finanzielle Belastung für den Umnutzer dar, führten jedoch nicht zu grundsätzlichen Genehmigungshindernissen.

Bedeutung des Fallbeispiels

Der Fall belegt eine Umnutzung in einem Bereich, in dem schon seit langer Zeit keine Landwirtschaft mehr betrieben wird. Das Beispiel ist daher eher typisch für ehemalige Dorfgebiete innerhalb des engeren Verdichtungsraumes und kann im Untersuchungsgebiet als „Blick in die nähere Zukunft“ aufgefasst werden. Es zeigt plastisch die Umnutzungsfähigkeit auch lange leerstehender, jedoch gepflegter Scheunen und untermauert so die Forderung nach einer ausreichenden Bauunterhaltung. Durch die Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz konnten sowohl volkswirtschaftliche als auch betriebswirtschaftliche Einsparungen realisiert werden.

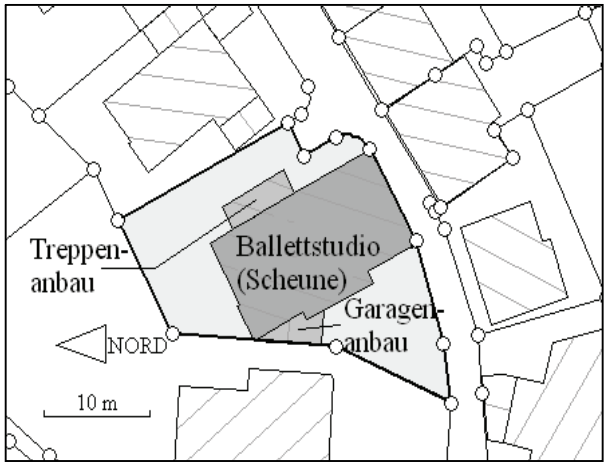


Abb. A-34
Lageplan

Abb. A-35
Südwestansicht

Kurzvorstellung 5: Scheunenumbau zu Gästezimmer und Appartement für ein benachbartes Hotel

Im selben Ortsteil angesiedelt wie das vorbeschriebene Beispiel, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans gelegen und ausschließlich nach dem Einfügegebot gem. § 34 BauGB zu beurteilen, war die Umnutzung einer leerstehenden Scheune zu Gästezimmern und Gästeappartement als Erweiterung eines benachbarten Hotels. Die Besonderheit bei dem Scheunenausbau war die notwendige Ausführung eines Treppenhausanbaues, der die Erschließung der beiden Hotelebenen Obergeschoss und Dachgeschoss und gleichzeitig den ersten Rettungsweg für die insgesamt drei Einheiten (zwei Zimmer, ein Appartement) gewährleisten sollte. Die Nutzungen der Flächen des teilweise in das Gelände

eingebundenen Erdgeschosses waren als Nebenräume wie Abstellraum und Heizraum vorgesehen.
Während grundsätzliche bauplanungsrechtliche Probleme bei der als Mischgebiet einzustufenden Umgebungsbebauung nicht vorhanden waren, standen bei der baurechtlichen Beurteilung des Vorhabens sicherheitsrelevante Fragen des Bauordnungsrechts im Vordergrund.

Zur Sicherstellung des ersten Rettungsweges über das angebaute Treppenhaus wurde von der Baurechtsbehörde ein Entrauchungsfenster an oberster Stelle des Treppenraumes sowie dicht schließende Türen zu den Gästeeinheiten gefordert. Um einen eventuellen Brandüberschlag von einem an die Scheune direkt angebauten eingeschossigen Schuppen auf den Gastbereich zu verzögern, wurde als besondere Auflage eine feuerhemmende Verkleidung der Dachunterseite dieses Nebengebäudes gefordert. Ansonsten konnte die brandschutztechnische Beurteilung wegen der geringen Gesamtnutzfläche der in die Scheune einzubauenden Hotelzimmer von einem wohnhausähnlichen Anforderungsprofil profitieren - was dazu führte, dass auf weitere ansonsten bei Hotelnutzungen erforderliche Ausstattungen verzichtet werden konnte. Insbesondere war die Sicherstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges, also einer Fluchttreppe, entbehrlich.

Auch sonstige Voraussetzungen bauordnungsrechtlicher Art stellten sich als unproblematisch dar. Zu nennen ist zum einen der Nachweis des aus der Umnutzung resultierenden Mehrbedarfs von Kfz-Stellplätzen. Dieser konnte durch Reserveflächen eines bereits im Zusammenhang mit früheren Hotelerweiterungsvorhaben hergestellten Parkplatzes abgedeckt werden. Die auf dieser vom Hotel etwa 150 Meter entfernten Fläche vorhandenen Stellplätze waren bereits komplett mit einer Baulast der Hotelnutzung zugeordnet.
Ebenso war die bestehende Grundstückssituation mit mehreren Grundbuchflurstücken durch Vereinigungsbaulasten, die bereits von vorangegangenen Baurechtsverfahren eingetragen waren, baurechtlich bereinigt.[1]

Das Beispiel kann als gelungene, baurechtlich unproblematische Umnutzung einer alten Scheune in eine wirtschaftlich hochwertige Alternative bezeichnet werden.

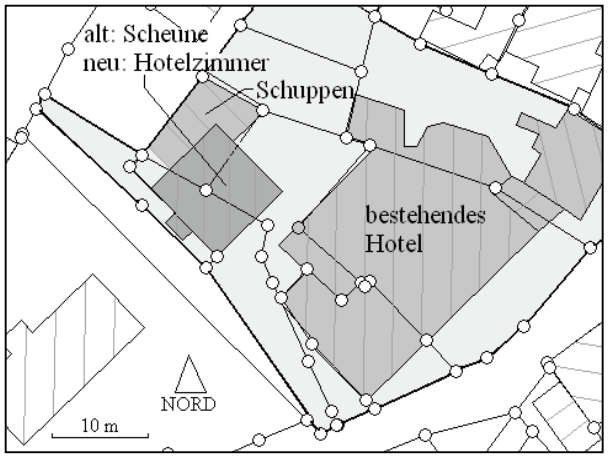


Abb. A-36
Lageplan

Abb. A-37
Ansicht mit angebautem Treppenhaus:
im Giebeldreieck des Treppenhauses sind die beiden Entrauchungsfenster zu erkennen

[1] Gem. § 4 II LBO ist *„die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken … zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes* [der LBO, J.S.] *… zuwiderlaufen.*

Kurzvorstellung 6: Scheunenumbau und Nutzung als Wohnhaus

Die grenznahe Bebauung der bestehenden Scheune konnte auf der Grundlage des Bestandsschutzes zugelassen werden. Das Gleiche traf auf das bereits vorhandene Fenster im grenznahen Ostgiebel zu. Unzulässig waren jedoch die geplanten zusätzlichen Fensteröffnungen in dieser Wand mit einem Grenzabstand von ca. 0,60m. Da wegen der Bebauung auf dem Nachbargrundstück die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast nicht möglich war, musste auf weitere Fenster verzichtet werden. Die Belichtung der Räume konnte indes über Dachflächenfenster nachgewiesen werden.
Das Beispiel unterstreicht die Bedeutung der Thematik der Öffnungen in grenznahen Wänden. Es ist zu fragen, ob bei Vorbelastungen durch vorhandene Wandöffnungen unter Berücksichtigung von modernen Brandfrüherkennungstechniken und einem effektiven Einsatz des abwehrenden Brandschutzes neue Fenster in verträglichem Umfang zugelassen werden sollten.

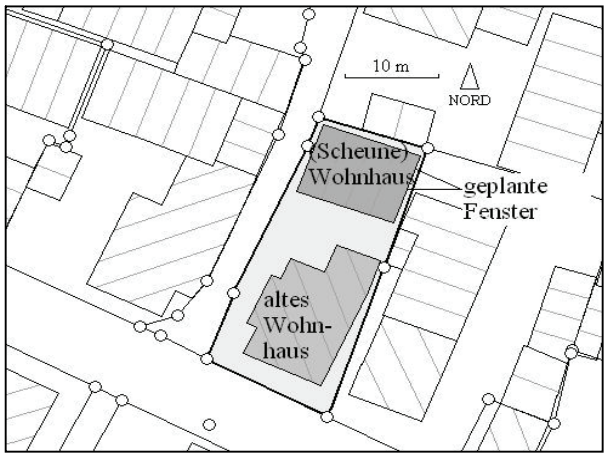


Abb. A-38
Lageplan

Abb. A-39
Straßenansicht

Kurzvorstellung 7: Scheunenumbau und Nutzung als Wohnhaus

Die gute Bausubstanz der nur noch im Erdgeschoss zu landwirtschaftlichen Zwecken benötigten und ansonsten für die Wohnbedürfnisse von nur *einer* Familie überdimensionierten Scheune aus den 1950er Jahren im unbeplanten Innenbereich einer Kraichgaugemeinde sollte im großvolumigen Dachstuhlbereich reduziert und verkleinert wieder aufgestockt werden. Die Nutzung war für die Tochter des Landwirts vorgesehen; die anderen Gebäude sollten weiterhin landwirtschaftlichen Zwecken im Rahmen des Nebenerwerbsbetriebes vorbehalten bleiben. Zu klären waren insbesondere der Bestandsschutz für die vorhandene Überbauung des auf dem Angrenzergrundstück verlaufenden Baches sowie die brandschutztechnische Abtrennung zu den verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss und zu den anderen Gebäuden. Das Vorhaben wurde vor Einreichung des Bauantrags mit der Baurechtsbehörde und der Wasserrechtsbehörde vorbesprochen, was dazu beitrug, dass im eigentlichen Verfahren die genannten Hauptfragen bereits abgeklärt waren und eine konfliktfreie Bearbeitung möglich war.

Zu der wasserrechtlichen Problematik des Fließgewässerüberbaues hatte die Fachbehörde im baurechtlichen Verfahren unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes keine Bedenken und

verwies lediglich auf die Standsicherheit der Ufermauer, die es zu erhalten galt sowie auf die Gefährdung durch mögliche Hochwässer. Ohne die Wirkungen des Bestandsschutzes des (formell legalen) Urgebäudes hätte eine bachnahe Bebauung und insbesondere die Überbauung des Bachbettes keine Aussicht auf eine Genehmigung gehabt. Die Nutzungsänderung und die Umbauten oberhalb der Erdgeschossdecke wurden indes als Maßnahmen eingestuft, die keine Veränderungen der vorhandenen wassertechnischen Situation (Abflussquerschnitt) bewirken würden und somit vom Bestandsschutz gedeckt waren.

Bezüglich der brandschutztechnischen Abtrennung der landwirtschaftlichen Bausubstanz vom reinen Wohnbereich wurde ein Komplettabbruch des Scheunendurchfahrtstraktes zur Erzielung eines ausreichenden Brandüberschlagabstandes zwischen Wohnhaus und Scheune bei gleichzeitiger besserer Belichtungsmöglichkeit der Wohnräume geplant. Ergänzend wurden Mindestanforderungen an die Decke und Wände der erdgeschossigen landwirtschaftlichen Restnutzung formuliert.

Das Beispiel verdeutlicht den positiven Einfluss von Vorbesprechungen für einen konfliktfreien Ablauf des eigentlichen Baurechtsverfahrens. Durch das vom Bauherrn in Anspruch genommene Beratungsangebot der Baurechtsbehörde konnte bereits im Anfangsstadium der Überlegungen eine genehmigungsfähige Lösung erarbeitet werden.

Auch für die Verdeutlichung der Tragweite des Bestandsschutzes, ohne dessen eine Genehmigung in der beantragten Form nicht möglich gewesen wäre, kann das Beispiel herangezogen werden.

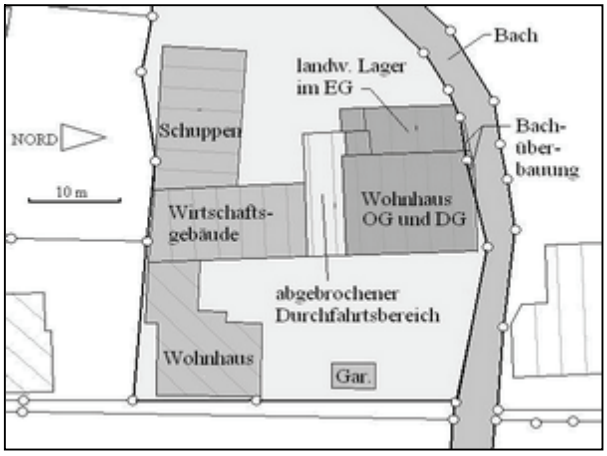


Abb. A-40
Lageplan

Abb. A-41
Ostansicht vor Umbau/Umnutzung

Abb. A-42
Ostansicht nach Umbau/Umnutzung: in Bildmitte die umgebaute Scheune, am linken Bildrand das verbleibende Wirtschaftsgebäude, dazwischen der nun offene Durchfahrtsbereich als Brandschutzabstand zwischen den Gebäuden

A I.3.3 Beplanter Innenbereich

A I.3.3.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft

Durch die in (qualifizierten) Bebauungsplänen enthaltenen exakten Festlegungen zu der Art der baulichen Nutzung sind Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft im beplanten Innenbereich nur in ausgewiesenen Dorfgebieten möglich, da nur hier landwirtschaftliche Nutzungen zulässig sind. Der überwiegende Teil der Ortskerne im Untersuchungsgebiet ist jedoch den nichtüberplanten Innenbereichen zuzuordnen. Daneben sind Überplanungen durch Bebauungspläne vorzufinden, die vorwiegend Wohngebiete oder Mischgebiete ausweisen. In den (wenigen) Gebieten mit förmlich festgelegter Dorfgebietsausweisung begründet sich diese Festsetzung auf dem gemeindlichen Willen, die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe planungsrechtlich abzusichern. Wie bereits erklärt, besteht jedoch die Tendenz, diese Dorfgebietsausweisungen aus den Bebauungsplänen zu tilgen und durch solche zu Mischgebieten oder Wohngebieten zu ersetzen, sobald der Rückzug der letzten Landwirtschaftsbetriebe vollzogen wurde.

Die beschriebenen Abwanderungstendenzen der bäuerlichen Betriebe aus den Innenorten lassen im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt baugenehmigungspflichtige Umnutzungen durch Landwirte im Innenbereich erkennen. Dies gilt sowohl für nichtüberplante Areale als auch für überplante Flächen. Die noch vorhandenen Landwirtschaften in Innenbereichslagen fristen oft eine Restexistenz, deren endgültige Aufgabe absehbar ist. In dieser Situation werden von solchen Betrieben Aufwendungen für landwirtschaftliche Umnutzungen kaum noch getätigt.

Aus diesem Sachverhalt resultiert, dass eine Beispielvorstellung für landwirtschaftliche Umnutzungen in einem, ohnehin eine Ausnahme darstellenden förmlich festgelegten Dorfgebiet nicht möglich ist, da kein entsprechender Vorgang im Betrachtungsgebiet anstand bzw. baubehördlich bekannt wurde.

Das einzig ersichtliche baurechtliche Umnutzungsverfahren, das in einem gültigen Bebauungsplan mit Dorfgebietsfestsetzung angesiedelt war und zunächst als Vorgang innerhalb der Landwirtschaft einzuordnen war, stellte sich im Nachhinein als „Stellvertreterantrag“ zur Erlangung der Baugenehmigung heraus und ist somit dem außerlandwirtschaftlichen Nutzertyp zuzuordnen. Dieser Vorgang wird in der folgenden Kategorie behandelt und stellt somit eine Mischung aus beiden Lage/Nutzungstypen dar.

A I.3.3.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

Detailvorstellung 11: Umnutzung einer Scheune zu Hobbypferdehaltung

- Bezeichnung des Vorhabens:
  Bauantrag für Umnutzung einer Scheune zu Hobbypferdehaltung bzw. Pferdepension als mitgezogener Betriebsteil
- Schlüsselbegriffe:
  Dorfgebiet, Gebot der Rücksichtnahme, Gesetzesumgehung durch Stellvertreterantrag
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, förmlich festgelegtes Dorfgebiet in einem Bebauungsplan gem. § 30 I BauGB
- Vorhandene Bausubstanz:
  Durchfahrtsscheune aus 1898 (15,15m x 9,20m), Holzkonstruktion mit Satteldach
- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Zur Verdeutlichung der großen Schwierigkeiten, die bei einer Hobbypferdehaltung selbst in einem förmlich festgelegten Dorfgebiet auftreten können, wird im Folgenden die Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Feldscheune zu einem privaten Pferdestall beschrieben. Die Feldscheune, zum Zeitpunkt ihrer Errichtung im Jahr 1898 zusammen mit anderen landwirtschaftlichen Gebäuden verschiedener Höfe in Ortsrandlage liegend, befindet sich mittlerweile in einem überplanten Innenbereich, der zum Schutz der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe als Dorfgebiet ausgewiesen wurde. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aus 1970 ist mittlerweile nur noch *ein* landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, der zu dem betrachteten Grundstück einen Abstand von etwa 200m aufweist. Eine weitere Landwirtschaft befindet sich im anschließenden nicht überplanten Gebiet in einer Entfernung von etwa 120m. In beiden Betrieben ist ein Tierbestand (Vieh, Schweine, Pferde, Enten) vorhanden.

Die Hobbypferdehaltung innerhalb der ehemaligen Scheune wurde ohne vorherige Einholung einer Baugenehmigung eingerichtet, woraufhin eine Anzeige der Angrenzer an die Gemeinde erfolgte. Bei einer Ortsbegehung durch die Baurechtsbehörde wurde die Einrichtung einer Pferdeeinzel- und einer Doppelbox mit zugehörigem Stroh- und Heulager sowie einer Sattelkammer festgestellt. Die Eigentümer wurden deshalb zur Vorlage eines Bauantrages aufgefordert.
Die am daraufhin eingeleiteten Verfahren beteiligten Fachbehörden hatten keine unausräumbaren Bedenken gegen die Planung. So wurden vom Veterinäramt größere Belichtungsflächen und vom Wasserrechtsamt ein wasserundurchlässiger Boden gefordert - Bedingungen, die zum einen durch geringe Veränderungen in den Bauvorlagen (Entfernung der Außentüren) berücksichtigt werden konnten und zum anderen bereits eingehalten waren.

Die Gemeinde hatte keine Bedenken und erteilte ihr Einvernehmen ohne besondere Auflagen.

Die direkt dem Pferdeauslauf gegenüberliegenden Angrenzer brachten Einwendungen wegen Geruchs- und Geräuschbelästigungen, verbunden mit Insektenanfall sowie Ausdünstungen aus dem auf dem Grundstück abgestellten Mistwagen vor.
Trotz vorhandener förmlicher Dorfgebietsausweisung war es der Baurechtsbehörde gegen diese – berechtigten – Einwendungen der direkten Angrenzer zunächst nicht möglich, eine Baugenehmigung für die bereits eingerichtete Pferdehaltung zu erteilen. Die nachbarlichen Beeinträchtigungen durch den Aufenthalt der Pferde in dem direkt an der Grenze zu den Einwendern angeordneten Auslaufbereich waren, verstärkt durch den geringen Grenzabstand des Esszimmerfensters des Angrenzergebäudes, zu groß. Einem von der Baurechtsbehörde in Abstimmung mit den Einwendern unterbreiteten Kompromissvorschlag, wonach der Pferde-

auslauf durch eine blickdichte Sichtschutzwand gegen das Einwendergrundstück abgeschottet werden könne, stimmten die Antragsteller zunächst nicht zu.
Weil die hobbymäßige Pferdehaltung keine Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches darstellte, wurde daraufhin die Ablehnung des Bauantrages angekündigt. Eine nur mit einer Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplans zu ermöglichende Baugenehmigung unter Missachtung der Angrenzereinwendungen hätte eine zu große rechtliche Unsicherheit in sich geborgen.
Auf die negative Entscheidung reagierte der Antragsteller mit einem Bauherrenwechsel. Ein in der näheren Umgebung angesiedelter Nebenerwerbslandwirt trat als neuer Bauherr auf und erklärte, die Pferdehaltung stelle als Pferdepension einen sog. „mitgezogenen Betriebsteil“ zur Landwirtschaft dar und sei daher im Dorfgebiet zulässig. Die Baurechtsbehörde akzeptierte diese Argumentation, nachdem sie sich durch eine erneute Anhörung der Landwirtschaftsbehörde die dienende Funktion der Pferdehaltung für den Nebenerwerbsbetrieb bestätigen hatte lassen und erteilte die Baugenehmigung für eine (vermeintlich) zulässige Nutzung innerhalb des Dorfgebiets. Die Angrenzereinwendungen wurden insoweit berücksichtigt, als ein neues Mistlager in einem vergrößerten Grenzabstand von nun 12 Meter zum Einwendergrundstück in die Bauvorlagen aufgenommen wurde.

Die nach Einlegung eines gegen die Baugenehmigung gerichteten Angrenzerwiderspruchs mit dem Fall beschäftigte höhere Baurechtsbehörde teilte die Rechtsauffassung des Landratsamtes und bestätigte die getroffene baurechtliche Entscheidung.

In der daraufhin durch die Angrenzer angestrengten Anfechtungsklage wurde insbesondere mit der Verletzung des Rücksichtnahmegebotes durch nicht hinnehmbare erhebliche Belästigungen für diese Nachbarn argumentiert. In einem Dorfgebiet seien zwar erhöhte Immissionen - auch durch Tierhaltung - hinzunehmen, dies würde jedoch nicht bedeuten, dass alle Beeinträchtigungen, auch vermeidbare, hinzunehmen seien. Insbesondere könne durch eine Verlegung der Pferdehaltung in den dem Klägergrundstück abgewandten Teil der Scheune oder zumindest einer Abtrennung des grenznahen Bereiches und der Ausbildung einer Sichtschutzwand eine deutliche Reduzierung der Beeinträchtigungen erreicht werden. Des Weiteren würde die Einsetzung eines neuen Bauherrn lediglich der Umgehung baurechtlicher Vorschriften dienen, da dieser bisher keine Pferdepension betreibe und die eingestellten Pferde ausschließlich im Eigentum der ursprünglichen Antragstellerin stünden. Gleichzeitig wurde in der Klagebegründung ein Entgegenkommen der Angrenzer bei entsprechender Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken und Verbesserungsvorschläge signalisiert.
Das Gericht konnte sich der Argumentation der Kläger bei einem Ortstermin nicht gänzlich verschließen, weshalb eine Übereinkunft in Form eines Vergleiches getroffen wurde. Dieser enthielt eine Aufhebung der erteilten Baugenehmigung und die Verpflichtung der pferdehaltenden Grundstückseigentümer, den Freilaufbereich von der Grenze weg zu verlegen sowie diesen Bereich mit einer Sichtschutzwand gegen das Klägergrundstück abzuschirmen. Des Weiteren erklärten die Pferdebesitzer, die vorhandene Tierhaltung nicht zu verändern (nicht zu vergrößern) und die Sommerbeweidung - d.h. die zeitweilige Abwesenheit der Pferde - beizubehalten.
Durch den Vergleich konnte in Verbindung mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der nichtlandwirtschaftlichen Großtierhaltung im Dorfgebiet eine baurechtlich abgesicherte Legalisierung der Hobbypferdehaltung durch deren nachträgliche Genehmigung erreicht werden.

Auch Jahre danach wurden bisher an die Baurechtsbehörde keine aus der Pferdehaltung resultierenden Konflikte zwischen den Nachbarn herangetragen.

Zusammenfassung und Wertung

Die baurechtlichen Problembereiche, die bei Umnutzungen landwirtschaftlicher Altbausubstanz zu Hobbypferdehaltung auftreten, wurden auch in diesem Fallbeispiel verdeutlicht. Insbesondere konnte gezeigt werden, dass selbst im förmlich festgelegten Dorfgebiet eine nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung mit großen Unwägbarkeiten behaftet ist.[1] Eine Situation, die im vorgestellten Fall letztlich nur durch das Eingehen von Kompromissen durch die beteiligten Parteien Antragsteller und Angrenzer zufriedenstellend bereinigt werden konnte.

Bedeutung des Fallbeispiels

Für die grundsätzliche Bedeutung des vorgestellten Falles können die gleichen Aussagen wie bei anderen Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlicher Pferdehaltung in Ortslagen angeführt werden. Die Besonderheit liegt hier in der förmlichen Gebietsausweisung als Dorfgebiet. Insoweit wird somit noch ein deutlicherer Beleg der baurechtlichen Problemlage, die Pferdehaltungen im Innenbereich hervorrufen, aufgezeigt.

Abb. A-43
Lageplan

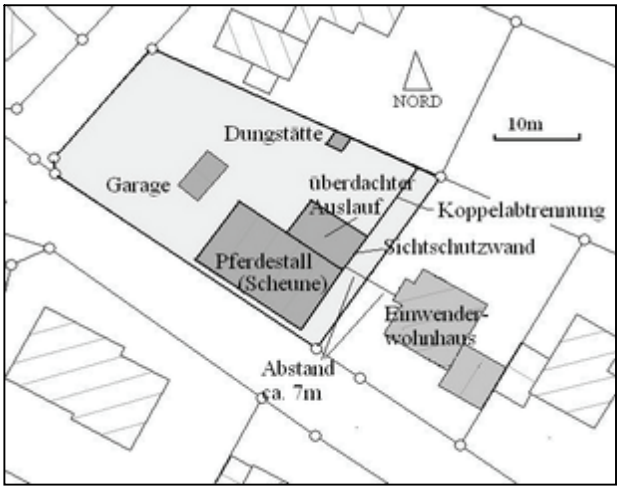


Abb. A-44
Straßenansicht:
links die umgenutzte Scheune,
rechts das Wohnhaus der Einwender

[1] In allgemeinen Wohngebieten wurde die Zulässigkeit von Pferdehaltung ebenso verneint (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 10.10.2003, 5 S 1692/02 mit ausführlicher Begründung). In einem „gemischt genutzten Dorfbereich“ wurde dagegen vom OVG Saarland (Urt. v. 01.03.1990 – 2 R 8/89) für einen *Einzelfall* die Zulässigkeit eines Stalls für zwei Reitpferde betätigt. Auch der bayerische VGH (Urt. v. 19.09.2007 -25 B 05.1076) hat in einem „engagierten“ Urteil das Einfügen einer privaten Pferdehaltung in einem ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung (Gemengelage) bestätigt. Aus diesen beiden Rechtsprechungen ist jedoch keine Allgemeinzulässigkeit für Pferdehaltungen bei diffusen Bebauungen ehemaliger Dorfgebiete ableitbar.

A I.3.4 Außenbereich

A I.3.4.1 Umnutzungen innerhalb der Landwirtschaft

Detailvorstellung 12: Überdachung und Umnutzung eines Fahrsilos zu Maschinenhalle, weitere Umnutzung zu Reithalle

- Beschreibung des Vorhabens:
  -Bauantrag für Überdachung eines Fahrsilos und Umnutzung als landwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle
  -Bauantrag für weitere Umnutzung als Reithalle mit Anbauten
- Schlüsselbegriffe:
  Privilegierung, mitgezogener Betriebsteil, Diversifikation, alternative Einkommensquelle, Veterinärrecht
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, Aussiedlung aus den 1960er Jahren, Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Vorhandene Bausubstanz:
  Fahrsilo (35m x 16m) mit ca. 2m hohen Betonwänden, weitere landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Ställe , Maschinenhalle) sowie Wohnhaus, Grundstücksgröße ca. 5.000m²
- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Durch die Aufgabe einer Bullenmast wurden auf dem Aussiedlerhof der zugehörige Stall sowie das Fahrsilo nicht mehr benötigt. Der Landwirt beantragte daraufhin eine Baugenehmigung für die Überdachung des Fahrsilos mit einem auf Stahlstützen ruhenden Satteldach zur Nutzung als Maschinenhalle und zur Lagerung von Stroh und Heu.
Die Privilegierung gem. § 35 I Nr. 1 BauGB wurde vom beteiligten Landwirtschaftsamt bestätigt, da das Vorhaben eine der Landwirtschaft dienende Funktion aufweise.

Die Gemeinde erteilte das erforderliche Einvernehmen mit der Bedingung, dass eine standortgerechte Eingrünung vorzunehmen sei.

Als Auflagen zum vorbeugenden Brandschutz wurde eine feuerbeständige Trennwand gegen das nur 2,60m entfernte Stallgebäude, die Herstellung einer Notausgangstür sowie die Installation von Feuerlöschern formuliert.
Von der Wasserrechtsbehörde wurden Auflagen zur Regenwasserableitung in einen Wassergraben eingebracht.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben konnte die Baugenehmigung erteilt werden.
Diese erfolgte zunächst noch ohne Baufreigabe, da die große Spannweite der Dachkonstruktion eine bautechnische Prüfung des Standsicherheitsnachweises erforderlich machte.[1]
Nach Abschluss dieser Prüfung, der nachfolgenden Baufreigabe und der Überwachung der konstruktiven Ausführung durch den Prüfingenieur wurde von der Baurechtsbehörde eine Schlussabnahme durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Überdachung nicht als Maschinenhalle, sondern als Reithalle genutzt wurde.
Da diese Nutzungsänderung sowohl bauplanungsrechtlich aufgrund ihrer bodenrechtlichen Relevanz als auch bauordnungsrechtlich infolge veränderter Anforderungen an das Gebäude genehmigungspflichtig war, wurde die Vorlage eines weiteren Bauantrages erforderlich.
In das daraufhin eingeleitete Verfahren nahm der antragstellende Landwirt zusätzliche Pferdeboxenanbauten in die Bauvorlagen auf.
Hauptthema dieses Bauantrages war neben den veterinärrechtlichen Bestimmungen für die Pferdehaltung insbesondere die Abklärung der Privilegierungsfrage gem. § 35 I Nr. 1 BauGB

[1] Gem. § 18 I Nr. 3 der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) fällt bei landwirtschaftlichen Gebäuden zwischen 250m² und 1200m² Grundfläche die bautechnische Prüfung weg, wenn die freie Spannweite der Dachbinder nicht mehr als 10 m beträgt. Diese Voraussetzungen waren hier nicht erfüllt.

bzw. eine Beurteilung nach § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB als Umnutzung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken.

Zur Privilegierungseigenschaft teilte das Landwirtschaftsamt mit, dass die Reithalle mit der zugehörigen Pensionspferdehaltung zwar nicht vom Antragsteller als privilegiertem Landwirt betrieben werde, sondern von dessen Bruder - gleichwohl sei eine enge Verflechtung der Pferdehaltung mit der Flächenbewirtschaftung der Landwirtschaft durch die Heu- und Haferlieferung sowie durch die Mistabnahme gegeben. Durch die unstreitig betriebene Landwirtschaft des Antragstellers und der hieraus resultierenden „eigenen" Futtergrundlage für die Pferdehaltung wurde von der Fachbehörde trotz fehlendem eigenem Arbeitseinsatz des beantragenden Landwirtes die „dienende Funktion" im Sinne von § 35 I Nr. 1 BauGB bestätigt. Unter der Auflage der Schaffung eines zusätzlichen Dunglagers mit einer Grundfläche von mindestens 75 m² wurde das Vorhaben befürwortet.

Wesentlich größere Bedenken als das Landwirtschaftsamt hatte das Veterinäramt zu der beantragten Nutzung in der teilweise bereits vorhandenen Ausführung anzumelden.
So wurden Mängel im Belichtungskonzept und der Größe der geplanten Ställe, aber auch bezüglich der bereits vorhandenen Reithalle aufgeführt. Die Öffnungsflächen seien zu klein für eine ausreichende Belichtung der Halle, des Weiteren sei die vorhandene Innenhöhe im Randbereich des mit einem Satteldach ausgestatteten Gebäudes für höhere Reitsprünge zu gering bemessen. In die Bauvorlagen seien daher zusätzlich erforderliche Lichtflächen einzuzeichnen und Sprünge im Randbereich seien nicht zulässig.

Die zuständige Naturschutzbehörde teilte mit, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Umnutzung und die Anbauten bestünden, da das Gebäude bereits bestehe bzw. nur kleinere Anbauten hinzu kämen und Schutzgebiete nach den §§ 26 ff Naturschutzgesetz nicht betroffen seien.

Die wegen eines nahe liegenden Bachlaufs beteiligte Wasserrechtsbehörde war zunächst der Auffassung, dass eine Zustimmung zu dem Bauantrag aufgrund der Unterschreitung des von baulichen Anlagen freizuhaltenden 10m-Gewässerrandstreifens durch die geplanten Hallenanbauten nicht erteilt werden könne.

Die genannten Bedenken der Fachbehörden hinderte die Baurechtsbehörde an einer positiven Entscheidung über den Antrag, weshalb entsprechende Änderungen und Ergänzungen der Bauvorlagen angemahnt wurden. Dieser Forderung kam der Antragsteller – der die beantragte, jedoch noch nicht genehmigte Nutzung bereits ausführte – nur schleppend nach.
Nach Abklärung der offenen Fragen (Vorlage eines Pachtvertrages über ein stillgelegtes Fahrsilo als Mistlager, Reduzierung der Gewässerrandstreifenforderung auf fünf Meter Breite sowie Planänderungen bzgl. Boxengröße und Belichtung) konnte die zweite Baugenehmigung schließlich nach über einem Jahr Verfahrensdauer erteilt werden.

Zusammenfassung und Wertung

Die Schilderung der baurechtlichen Vorgänge zeigt die wechselnde Ausprägung der baurechtlichen Komplexität verschiedener Nutzungen auf und verdeutlicht des Weiteren das dynamische Geschehen in der Landwirtschaft. Es konnte gezeigt werden, dass die Vorgaben des Baurechts und des Baunebenrechts trotz großer Regeldichte und ausgeprägter Detailliertheit bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich keine unüberwindbaren Hürden darstellen. Die Fortentwicklung des Landwirtschaftsbegriffs durch die Gesetzgebung und die Rechtsprechung wurde hier von der unteren Entscheidungsebene der Landwirtschaftsverwaltung angenommen und umgesetzt. Trotz fehlendem eigenen Arbeitseinsatz des Landwirts wurde die dienende Funktion i. S. von § 35 I Nr. 1 BauGB (noch) bestätigt, was als Beleg für

eine umnutzerfreundliche Auslegung der rechtlichen Vorgaben und für eine Ausschöpfung der Ermessensspielräume zu werten ist.
Auch die Veterinärbehörde lenkte schließlich ein und erklärte die Halle trotz Defiziten in den Raumabmessungen als zu Reitzwecken eingeschränkt nutzbar.
Das Gleiche kann für die Wasserrechtsbehörde angeführt werden, da diese die anfänglich geäußerten Bedenken wegen des zu schmalen Gewässerrandstreifens durch die Akzeptanz einer reduzierten Breite zurückstellte.

Es ist daher festzuhalten, dass ein baurechtlich umfangreiches und kompliziertes Verfahren bei Ausschöpfung der Ermessensspielräume durch die beteiligten Institutionen zu einem befriedigenden Ende geführt werden konnte.

Bedeutung des Fallbeispiels

Sowohl die Überdachung des Fahrsilos und dessen Nutzung zu anderen Zwecken als auch die Umnutzung zur Reithalle sind einem Bereich mit zunehmender Bedeutung zuzuordnen. Die vorgestellte spezielle Konstellation einer zuerst als Maschinenhalle konzipierten, dann jedoch als Reithalle genutzten Fahrsiloüberdachung stellt zwar einen Sonderfall dar, die beiden Fälle separat betrachtet sind im Untersuchungsgebiet dagegen oft anzutreffen: Fahrsilos werden nicht mehr benötigt und verfallen oder werden umgenutzt; hallenartige, große Gebäude werden zu Reithallen oder – bei hierfür zu gering bemessenen Dimensionen – zu Pferdebewegungshallen umgewidmet.

Abb. A-45
Lageplan

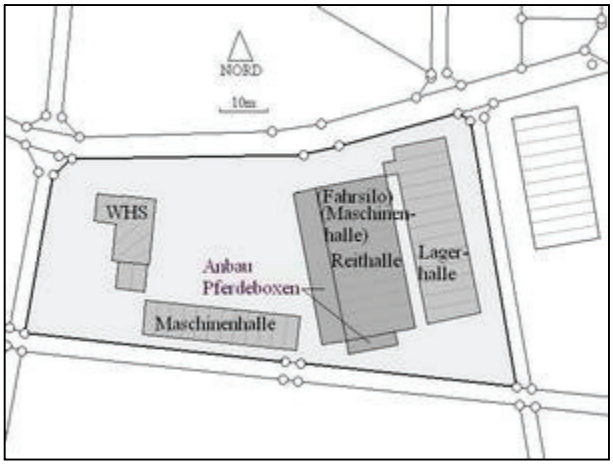


Abb. A-46
Nordwestansicht der Halle:
zu erkennen sind die zusätzlichen
Lichtfelder in der Dachfläche

Detailvorstellung 13: Umnutzung und Aufstockung eines (ungenehmigten) Betriebsgebäudes zu einer Wohnung,
Umnutzung von Viehställen zu Pferdeställen für eine (landwirtschaftliche) Pferdepension,
Umnutzung einer Maschinenhalle zu Reithalle,
Überdachung eines Fahrsilos und Umnutzung als Maschinenunterstand

- Beschreibung des Vorhabens:
  Bauantrag für bereits ohne Baugenehmigung ausgeführte Umnutzungen und Neubauten
- Schlüsselbegriffe:
  Baueinstellung, Privilegierung, Bestandsschutz, Veterinärrecht
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, Außenbereich gem. § 35 BauGB, Aussiedlung aus den 1960er Jahren
- Vorhandene genehmigte Bausubstanz:
  Typenaussiedlerhof als Einfirsthof mit Wohnbereich und Stallscheune unter einem Dach (30mx14 m) 1960, Fahrsilo (25m x 9m)1970, Maschinenhalle (25m x 13m) 1980
  Vorhandene ungenehmigte Bausubstanz:
  Schweinestall (21m x 9m), Ferkelstall (9m x 6m), Betriebsgebäude (35 m x 8 m + 10m x 7m), Dunglege (15m x 5m), Aufstockung des Betriebsgebäudes
  Grundstücksgröße ca. 20.000m²
- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Durch eine anonyme Anzeige auf die baurechtlichen Missstände aufmerksam gemacht, führte die Baurechtsbehörde eine Ortsbesichtigung durch, die als Ergebnis die Existenz von mehreren baugenehmigungspflichtigen „Schwarzbauten“ und Umnutzungen erbrachte.[1] Die Aufstockung eines ungenehmigten Wirtschaftsgebäudes zu Wohnzwecken war zum Besichtigungszeitpunkt noch im Rohbauzustand, weshalb eine förmliche Baueinstellung verfügt wurde. Da sowohl die ungenehmigten Baumaßnahmen als auch die Umnutzungen als verfahrenspflichtig einzustufen waren, wurden von der Bauaufsichtsbehörde Bauantragsunterlagen zur Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit angefordert.
Nach Vorlage des Bauantrages stellte sich heraus, dass dieser mit großen Unsicherheiten bezüglich seiner Genehmigungsfähigkeit behaftet war.

Die Beschreibung der Bedenken der beteiligten Fachbehörden wird im Folgenden auf das Umnutzungsgeschehen beschränkt.

Die Veterinärbehörde formulierte umfangreiche Auflagen und Bedingungen für die Umnutzungen zu Pferdeställen und zur Reithalle. Veterinärrechtliche Mängel in der Pferdehaltung würden in den unzureichenden Belichtungsverhältnissen und den teilweise unterdimensionierten Pferdeboxen bestehen. Die Umnutzung der Maschinenhalle zu einer Reithalle könne unter der Voraussetzung befürwortet werden, dass geeignete Banden entlang den Wänden zum Schutz der Reiter und der Pferde eingebaut werden würden.
Die Wasserrechtsbehörde formulierte Aussagen zur Beseitigung des Schmutzwassers über die Druckleitung zum Ortskanal, zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie zu der Ausführung des Stallbodens und der Dunglege.

[1] Voraussetzung für die Einstufung der Gebäude bzw. der Umnutzungen als ungenehmigte Objekte war eine Überprüfung der für das Grundstück vorliegenden Baugenehmigungen bei der Gemeindeverwaltung. Diese Überprüfung war bei dem Aussiedlerhof ohne besonderen Aufwand möglich, da der zeitliche Rahmen durch das Aussiedlungsjahr begrenzt war. Vergleichbare Überprüfungen bei Bebauungen in historischer Umgebung mit alter Bausubstanz stellen sich deutlich schwieriger dar, da Baugenehmigungsunterlagen für Gebäude älteren Baujahres (etwa vor 1950, insbesondere vor 1920) kaum vorzufinden sind. Dies führt für gewöhnlich dazu, dass eine Baugenehmigung als erteilt unterstellt wird oder sonstige Bestandsschutzsachverhalte (materielle Legalität) greifen. Bei den im vorliegenden Fall ungenehmigt errichteten, zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme vermutlich landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen war eine materielle Legalität durchaus anzunehmen – dies traf jedoch nicht in gleichem Maße für die bereits durchgeführten Umnutzungen zu.

Von der Naturschutzbehörde wurden zur besseren Einbindung der Gebäude in die Landschaft Abpflanzungsmaßnahmen gefordert.

Prekärer als die Vorstellungen der vorgenannten Fachverwaltungen erwies sich die Stellungnahme der Landwirtschaftsbehörde. Diese stufte die zusätzliche, bereits im Rohbau errichtete Wohnung als „nicht der Landwirtschaft dienend“ ein und erklärte, dass eine Privilegierung nach § 35 I Nr. 1 BauGB nicht vorläge.
Auch nach Erstellung umfangreicher Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch den Antragsteller konnte die Landwirtschaftsbehörde die dienende Funktion der Wohnung nicht erkennen. Die Zweifel wurden mit den betriebswirtschaftlichen Verlusten der zurückliegenden Jahre, die einen anderen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzmittel als zur Errichtung einer neuen Wohnung erfordern würden, begründet.
Andererseits wurde in der Stellungnahme erklärt, dass zwar eine Privilegierung nicht bestätigt werden könne, jedoch ansonsten keine Bedenken gegen die neue Wohnung bestünden.
Eine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 II BauGB war jedoch aufgrund der bei solchen Vorhaben zusätzlich zu berücksichtigenden öffentlichen Belange gem. § 35 III BauGB, hier insbesondere die Darstellungen des Flächennutzungsplans, nicht möglich.
Da die bereits vorhandene Wohnung auf dem Hof von der Altbäuerin bewohnt war, sah die Baurechtsbehörde entgegen der Auffassung der Fachbehörde in der Neuerrichtung einer zusätzlichen Wohnung für den Jungbauern und seine Lebensgefährtin eine dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Funktion gem. § 35 I Nr. 1 BauGB. Die Genehmigungsbehörde setzte sich folglich über die fachbehördliche Stellungnahme hinweg und erklärte das Wohnungsvorhaben als zulässig.

Nach Anpassung der Bauvorlagen an die Vorgaben der Veterinärbehörde konnte schließlich die Baugenehmigung für die vorgenommenen Umnutzungen (Viehstall zu Pferdestall, Maschinenhalle zu Reithalle, Fahrsilo zu Maschinenhalle), für die ungenehmigt errichteten Betriebsgebäude sowie für die Aufstockung zu Wohnzwecken erteilt werden.

Zusammenfassung und Wertung

Die nachträgliche Prüfung der Zulässigkeit der über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten errichteten Gebäude bzw. der durchgeführten Umnutzungen stellte sich als sehr aufwändig und konfliktbehaftet dar. Die große Komplexität der verschiedenen Vorgänge, gepaart mit einem am Rande der Wirtschaftlichkeit agierenden Betrieb, erschwerten die Feststellung der landwirtschaftlichen „Außenbereichsprivilegierung“ als entscheidendes Zulässigkeitskriterium.
Erst nach Vorlage wesentlich geänderter Bauvorlagen und nach einer abschließenden, von der Auffassung der Fachbehörde abweichenden positiven Beantwortung der Privilegierungsfrage zur Zusatzwohnung konnte die baurechtliche Prüfung der beantragten Vorhaben mit der nachträglichen Erteilung der Baugenehmigung beendet werden.
Die Bauarbeiten für die bereits im Rohbau errichtete Aufstockung des Betriebsgebäudes waren annähernd ein Jahr unterbrochen. Zusätzlich zu den hieraus entstandenen Kosten musste der Bauherr finanzielle Mittel für die behördlichen Zwangsmaßnahmen aufbringen.

Bedeutung des Fallbeispiels

Der vorgestellte Fall kann (bedauerlicherweise) als typisch für über lange Jahre andauernde Bau- und Umnutzungsvorgänge in entlegenen, der üblichen Beobachtung entzogenen Aussiedlerhöfen betrachtet werden. Die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft verleiten Landwirte gelegentlich zur Durchführung von ungenehmigten Bauvorhaben und Umnutzungen, die sie wegen der besonderen Außenbereichslage als vermeintlich jeder baurechtlichen Kontrolle entzogen einstufen.

Diese Einstellung kann nachträglich zu großen Belastungen für die Betriebe bis hin zu existenzbedrohenden amtlichen Restriktionen führen.
Ebenso ist das Fallbeispiel bezeichnend für die mitunter aufwändigen, unter Anlegung strenger Maßstäbe durchgeführten und mit hohen Ablehnungsrisiken behafteten Prüfungen durch die Fachbehörden.

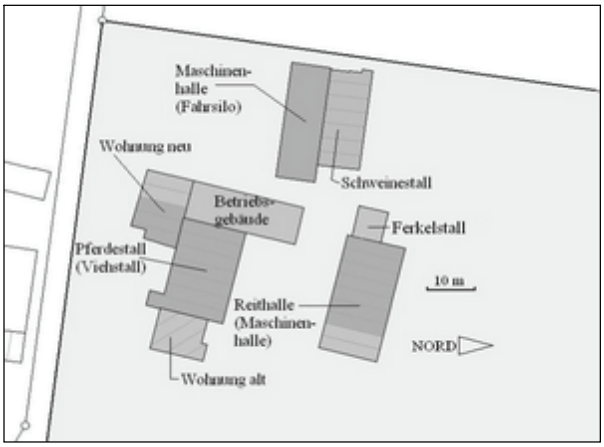


Abb. A-47
Lageplan

Abb. A-48
Ansicht des zu Wohnzwecken umgebauten Betriebsgebäudes

A I.3.4.2 Umnutzungen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

Detailvorstellung 14: Umnutzung und Erweiterung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses für nichtlandwirtschaftliche Wohnzwecke,
Umnutzung eines Vieh- und Schweinestalles zu Hobbypferdehaltung

- Beschreibung des Vorhabens:
  Bauantrag für Umbau und Erweiterung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses (Wohnfläche alt ca. 140m², neu ca. 235m²) und Umnutzung eines Vieh- und Schweinestalles zu Hobbypferdehaltung
- Schlüsselbegriffe:
  Umnutzungsprivileg/Teilprivileg, Erweiterungsprivileg
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, Außenbereich gem. § 35 BauGB, Aussiedlung aus den 1960er Jahren
- Vorhandene Bausubstanz:
  zweigeschossiges Wohnhaus (10,50m x 8,50m) mit angebautem eingeschossigen Nebengebäude (9,75m x 5,90m) in gleicher Firstrichtung, Stallscheunengebäude (24,80m x 17,25m) in 90 ° gedrehter Stellung, ein zum Hof hin offener Maschinenschuppen (15m x 9m) mit angebauter Garage in paralleler Stellung zum Wohnhaus. Diese Anordnung ergibt einen Innenhof, weshalb auch von einem „modernen“ Dreiseithof gesprochen werden kann. Hinter der Stallscheune ferner ein Schuppen (8,00 x 2,50m), ein Strohlager und eine Mistplatte, Grundstücksgröße ca. 15.000m²
- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Die sechsköpfige Familie erwarb den kompletten aufgegebenen und leerstehenden Aussiedlerhof, um hier ihre bereits an dem bisherigen Wohnort praktizierte, jedoch baurechtlich angegriffene Pferdehaltung legalisieren zu können.
Für die Baurechtsbehörde stellte sich der Sachverhalt trotz Außenbereichslage sowie Beteiligung mehrerer Fachbehörden grundsätzlich unkompliziert dar – allein aus dem für das Verfahren erforderlichen Zeitaufwand entwickelten sich Konflikte zwischen der Behörde und den unter Zeitdruck stehenden Antragstellern.

Da sowohl die rechtliche Beurteilung als auch die sachliche Bearbeitung bei dem Vorhaben Wohnhausumbau und -erweiterung einerseits und dem Vorhaben Stallumnutzung andererseits verschiedenen Kriterien unterworfen waren, wurde im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Behörde und Antragsteller vereinbart, den Antrag in zwei getrennte Verfahren aufzuteilen. Eine sich abzeichnende und auch eingetretene frühere Entscheidungsreife für den Wohnhausteil sollte so in eine möglichst schnelle Genehmigung für diesen Bereich münden, damit das Vorhaben mit dem größeren baulichen Aufwand einem baldigen Baubeginn zugeführt werden könne.
Die Rechtsgrundlage für die Wohnhaus*umnutzung* (landwirtschaftliches zu nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus) ergab sich aus § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB, für die Wohnhaus*erweiterung aus* § 35 IV 1 Nr. 5 BauGB. Für beide Vorhaben waren nach Anhörung der Landwirtschaftsverwaltung und der Naturschutzbehörde die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit gegeben. Die Wohnflächenerweiterung, die durch den Abriss des einstöckigen Nebengebäudes und dessen Ersatz durch einen zweistöckigen Wohnbereich sowie Anbau eines Wintergartens erreicht wurde, konnte für die sechsköpfige Familie als angemessen erachtet werden. Auch die Forderung nach einer Einbindung des Erweiterungsgebäudes in die Landschaft wurde durch die vorhandene Laubgehölzeingrünung als ausreichend erfüllt eingestuft. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes wurde von der Naturschutzbehörde nicht gesehen.
Somit war es möglich, die Baugenehmigung für die Wohnhausumnutzung und -erweiterung zügig zu erteilen.
In der Einstufung der grundsätzlichen Baugenehmigungsfähigkeit ebenso eindeutig wie beim Wohnhaus, jedoch wegen der Abklärung der veterinärrechtlichen Anforderungen verfahrenstechnisch aufwändiger gestaltete sich die Bearbeitung des abgetrennten Antrages zur Stallumnutzung. Gegenüber der Vieh- und Schweinehaltung sind bei Pferdeställen regelmäßig höhere Anforderungen einzuhalten, deren Nachweis auch in diesem Antrag zu Verzögerungen in der Bearbeitung führte.[1] Einige Wochen nach Genehmigung des ersten konnte schließlich auch der zweite Antrag positiv entschieden werden.

Zusammenfassung und Wertung

Das vorgestellte Beispiel kann als Beleg für die Möglichkeit einer reibungslosen Umsetzung baurechtlicher Verfahren bei Komplettumnutzungen landwirtschaftlicher Aussiedlerhöfe angeführt werden. Als Rechtsgrundlagen kamen die im Baugesetzbuch einfachgesetzlich geregelten Bestandsschutzbestimmungen zum Tragen. Sowohl die Teilprivilegierung der Umnutzung gem. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB als auch die Privilegierung der angemessenen Wohnhauserweiterung gem. § 35 IV 1 Nr. 5 BauGB sind als Inhalts- und Schrankenregelungen gem. Art. 14 I 2 GG ausgelegt, ohne deren Inanspruchnahme eine Genehmigung der beantragten Vorhaben im Außenbereich kaum möglich gewesen wäre. Somit kann, zumindest für diese Fallkonstellation, festgehalten werden, dass der (Bundes)-gesetzgeber auf die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft bereits ausreichend reagiert und Erleichterungen im Baurecht für (erstmalige) Weiternutzungsvorstellungen, auch in Verbindung mit baulichen Erweiterungen, eingeführt hat.

Bedeutung des Fallbeispiels

Da bei rein privaten Nutzungen ehemaliger Aussiedlerhöfe die Nichtwohnungsbausubstanz zumeist ausreichende Flächen anbietet, sind im Gegensatz zu dynamischeren, flächenintensiveren Gewerbenutzungen die bestehenden Teilprivilegierungen gem. § 35 IV BauGB als ausreichend zu betrachten. Mit diesen Instrumenten kann die Umnutzung eines großen Teiles leerstehender

[1] Als veterinärrechtliche Auflagen wurden ein ausreichend dimensionierter wetterfester Auslauf, eine Sattelkammer sowie ein Pferdeabspritzplatz gefordert.

Aussiedlerhöfe unter Baurechtsaspekten ermöglicht werden. Diese positive Aussage muss jedoch auf die erstmalige Umnutzung, d. h. direkt aus der Landwirtschaftsnutzung heraus, beschränkt bleiben, da das Umnutzungsprivileg nach einmaliger Inanspruchnahme aufgebraucht ist. Auch die Beschränkung des Erweiterungsprivilegs gem. § 35 IV 1 Nr. 5 BauGB auf *Wohn*gebäude bei nichtgewerblichen Nutzungen und somit die Unterwerfung von Erweiterungsvorhaben aus anderen (nichtgewerblichen) Vornutzungen unter die strengen Regelungen für „sonstige" Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 II und III ist in diesem Zusammenhang zu kritisieren.

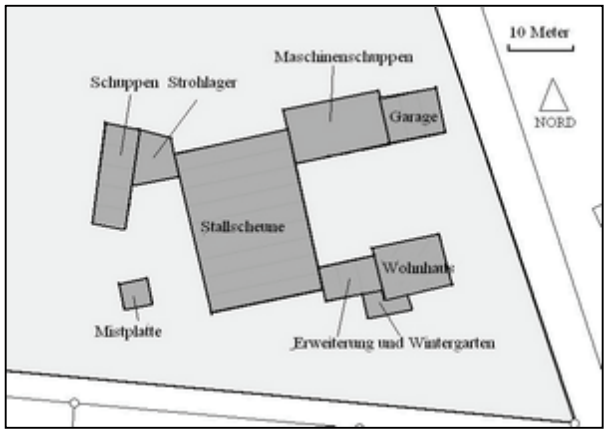


Abb. A-49
Lageplan

Abb. A-50
Ansicht des Hofbereichs: links das Wohnhaus, dahinter der erneuerte Zwischenbau, im Hintergrund der umgenutzte Großviehstall

Detailvorstellung 15: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu (nichtlandwirtschaftlicher) gewerblicher Pferdepension

- Beschreibung des Vorhabens:
  Bauantrag für Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude zu Pferdepension mit Reitartikelverkauf, ferner: Bauantrag für Umnutzung zur Wohnung
- Schlüsselbegriffe:
  Umnutzung zu gewerblicher Pferdepension, Bauen ohne Genehmigung, Folgeanträge
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, Außenbereich, Ansiedlung von Aussiedlerhöfen aus den 1950er und 1960er Jahren mit ursprünglich sechs Betrieben, davon noch einer aktiv
- Vorhandene Bausubstanz:
  zweigeschossiges Wohnhaus (20m x 16m), dahinter in gleicher Firstrichtung Wirtschaftsgebäude (22m x 20m), südlich davon Stallgebäude (30m x 22m), offenes Strohlager (20m x 8m), PKW-Einzelgarage
  Grundstücksgröße ca. 8.400m²
- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Beantragt wurde die Komplettumnutzung des aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofes zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken als gewerbliche Pferdepension mit angegliedertem Reitartikelverkauf, einer Reithalle und Reit- und Weideplätzen. Insbesondere die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft sowie veterinärrechtliche Vorschriften gestalteten den baurechtlichen Vorgang kompliziert und zeitlich aufwändig.
Seitens der Landwirtschaftsverwaltung wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung Planergänzungen bezüglich einer Dunglege, zu Geländemodellierungen im Bereich der Reitplätze sowie zu den Weidezäunen angemahnt. Des Weiteren wurden von dort Aussagen zu den räumlichen Ausstattungen der Pferdehaltung, insbesondere zu Mindestmaßen von Pferdeboxen

und Gängen, zu Belichtungsfragen sowie zu Futter- und Tränkeeinrichtungen getroffen. Auch eine Festlegung des Antragstellers auf eine Maximalanzahl gehaltener Pferde wurde gefordert.
Diese Aussagen zur räumlichen Situation der Stallbereiche wurden von der beteiligten Veterinärbehörde sinngemäß ebenso formuliert und um Forderungen von Mindestmaßen für die Abfohlbox ergänzt. Hinzu kamen Fragen nach einer Sattelkammer und zu der Größe der Weideflächen.
Die Naturschutzbehörde brachte als ökologische Ausgleichsmaßnahme die Forderung nach Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen an der Westseite als Abgrenzung zur freien Flur ein.
Vom Wasserrechtsamt wurde dem Antragsteller die Herstellung einer Jauchegrube mit regelmäßig wiederkehrenden Dichtheitsprüfungen auferlegt.
Das Referat vorbeugender Brandschutz bei der Baurechtsbehörde formulierte Auflagen zu Brandabschnittsbildungen durch die Ausführung feuerbeständiger Wände, zur Lage von Notausgängen sowie zur Installation erforderlicher Feuerlöscher.
Seitens der Baurechtsbehörde wurde der Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Kfz-Stellplätzen angemahnt.
Besonders strittig bei den Verhandlungen des Bauherren mit den am Verfahren beteiligten Fachbehörden war die Frage nach der vorgesehenen Anzahl der auf dem Anwesen zu haltenden Pferde. Das Landwirtschaftsamt sah eine Obergrenze von 15 Pferdeboxen als genehmigungsfähig an.[1]
Nach mehreren Gesprächen zwischen den beteiligten Behörden (insbesondere Baurechtsamt, Landwirtschaftsamt, Veterinäramt) und dem Antragsteller konnte eine Einigung über die Voraussetzungen für einen positiven Ausgang des Verfahrens erzielt werden. Diese Absprachen mündeten in die Vorlage geänderter Bauvorlagen und schließlich in die Erteilung der Baugenehmigung.

Die eingerichtete Pferdepension entwickelte sich im weiteren zeitlichen Verlauf so dynamisch, dass zusätzliche Bauanträge folgten. So wurde zunächst die Herstellung von drei Besucherpferdeboxen und einer Ponybox beantragt, die - mit einer entsprechenden Nutzungsbindung in der Verfügung versehen - genehmigt werden konnten.
Der bereits im ersten Antrag enthaltene Reitartikelverkaufsbereich kam nicht zur Ausführung - an dessen Stelle wurde in einem weiteren Verfahren eine Wohnnutzung beantragt und genehmigt. Diese Nutzung konnte nur unter dem Aspekt der vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 35 IV als teilprivilegiertes Vorhaben genehmigt werden. Bei bereits vollzogener Umnutzung zum Reitartikelladen wäre die Voraussetzung einer direkten landwirtschaftlichen Vornutzung nicht erfüllt und das Umnutzungsprivileg bereits aufgebraucht gewesen.
Eine besondere Erschwernis bestand bei den Vorgängen dieses Fallbeispiels neben den geschilderten umfassenden Vorgaben der Fachbehörden im Vorgehen des Umnutzers, mehrmals vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen mit der Umsetzung von Teilen der Vorhaben begonnen zu haben. Auch wurde vom Betreiber ein weiteres Gebäude mit fünf Pferdeboxen ohne Einreichung eines Bauantrages errichtet. Eine Flächenberechnung durch die Landwirtschaftsbehörde mit dem Nachweis der unzureichenden Futtergrundlage für die

[1] Die Festlegung einer *Maximal*zahl gehaltener Pferde kann unter dem Gesichtspunkt einer umgekehrten Argumentation bei landwirtschaftlichen Pferdehaltungen als sog. „mitgezogene Betriebsteile“ befremden. Bei letzteren Pferdepensionen wird nach der h. M. und gefestigter Rechtssprechung ein *Mindest*bestand von 20 Pferden gefordert, damit die Nutzung als „Betrieb“ mit Gewinnerzielungsabsicht gem. § 35 I Nr. 1 BauGB eingestuft werden kann (u. a. VGH Hessen, Urt. v. 11. 07. 1984 – 4 OE 122/79, OVG Niedersachsen, Urt. v. 28. 03. 1988 – 1 OVG A 127/86 und VG Düsseldorf Urt. v. 04.05.1994 – 7 K 5002/91). Die Kritik wird verstärkt durch die Tatsache, dass sowohl privilegierte landwirtschaftliche Nutzungen als auch sonstige Nutzungen im Außenbereich den Grundsatz der Außenbereichsschonung gem. § 35 V BauGB zu berücksichtigen haben. Die Bevorzugung der *landwirtschaftlichen* Pferdepensionen ist wohl unter dem Gesichtspunkt der (gewollten) allgemeinen Privilegierung landwirtschaftlicher Nutzungen im Außenbereich zu betrachten.

gesamte Pferdehaltung bestätigte in diesem Zusammenhang nochmals das Fehlen der Landwirtschaftseigenschaft gem. § 201 BauGB.[1]
Begründet wurde das rechtswidrige Vorgehen vom Nutzer mit den dynamischen Prozessen sowie den vorgegebenen zeitlichen Zwängen. Diese Argumente hielten die Baurechtsbehörde jedoch nicht davon ab, entsprechende Ordnungswidrigkeitsverfahren einzuleiten.

Zusammenfassung und Wertung

Am geschilderten Fall kann die baurechtliche Umwandlung eines kompletten Aussiedlerhofes zu nichtlandwirtschaftlichen, gewerblichen Nutzungen erläutert werden, wenngleich durch die Pferdehaltung eine „landwirtschaftsähnliche“ Wirkung zu verzeichnen ist. Des Weiteren sind die Vorgänge in einem Umfeld angesiedelt, das die umfassenden Veränderungen von landwirtschaftlichen Mehrfachansiedlungen im Außenbereich aus den beiden Nachkriegsjahrzehnten aufzeigt. Während die anderen aufgegebenen Betriebe bereits zu Wohnzwecken umgenutzt worden waren und sich bei ihnen kaum baurechtliche Probleme ergeben hatten, traf dies bei dieser - eigentlich in den Außenbereich gehörenden Nutzung – nicht zu. Die geschilderten rechtlichen Vorgaben, die in Teilen als zu hinterfragende Hemmnisse zu betrachten sind, trafen problemverstärkend auf einen eigenmächtig handelnden Umnutzer.

Von der Baurechtsbehörde wurde im Zusammenhang mit den Vorgängen auf diesem Anwesen und angesichts der Tatsache des bis auf *einen* Betrieb vollzogenen Rückzuges der Landwirtschaft aus der Splittersiedlung der Nachkriegsjahrzehnte der Gemeinde gegenüber angeregt, die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 VI BauGB zu erwägen. Durch dieses Instrument könnten zukünftige Bau- bzw. Umnutzungswünsche geregelt und gesteuert werden, auch Folgeumnutzungen von aus der Landwirtschaft bereits durch frühere Nutzungsänderungen gefallenen Gebäuden könnten so leichter ermöglicht werden.
Die Gemeinde ging auf diesen Vorschlag ein und beauftragte ein Planungsbüro mit entsprechenden Voruntersuchungen. Das Verfahren befindet sich derzeit noch im Anfangsstadium.

Bedeutung des Fallbeispiels

Die Aufgabe kompletter Landwirtschaftsbetriebe im Außenbereich mit gut erhaltener Bausubstanz aus der großen „Aussiedlungswelle“ von Mitte der 1950er bis Ende der 1960er Jahre beeinflusst im Untersuchungsgebiet zunehmend die Situation der Außenbereichsbebauungen. Die Übernahme der Bausubstanz durch noch aktive Landwirte oder landwirtschaftliche Unternehmensgründer vorzunehmen, stellt sich als kaum realisierbar dar. Zum einen besteht bei den verbleibenden Betrieben kein Bedarf an zusätzlichem Raumangebot mit zum Teil veralteter Struktur, zum anderen sind Unternehmensneugründungen mit Übernahme kompletter Höfe von Junglandwirten kaum finanzierbar. Die Tendenz geht daher deutlich zu einer nichtlandwirtschaftlichen Folgenutzung, zumeist Wohnnutzung mit Großtierhaltung aus Liebhaberei. Die vorgestellte gewerbliche Pferdepensionsnutzung ohne landwirtschaftlichen Hintergrund, d.h. ohne das Privileg eines sog. „mitgezogenen Betriebsteiles“ ist (noch) als Ausnahmeerscheinung zu bezeichnen. Dabei stellt gerade eine solche Nutzung eine sinnvolle Ausfüllung der oft großen Nebengebäude dar, mit der einem Verfall der Bausubstanz wirksam vorgebeugt werden kann. Die Vorgaben des Baurechts und des Baunebenrechts rufen jedoch bei diesen Vorgängen mitunter große Hemmnisse hervor. Insbesondere bei dynamischen Prozessen in prosperierenden Betrieben stoßen Erweiterungswünsche, die bei Auslastung der Altsubstanz

[1] Die von der Baurechtsbehörde vorgenommene Einstufung des Pferdeboxenneubaues unter das Erweiterungsprivileg gem. § 35 IV 1 Nr. 6 BauGB (Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs) wurde von der Landwirtschaftsbehörde mit dem Argument angezweifelt, es sei nicht sicher, ob die Tierhaltung überhaupt einen Gewerbebetrieb darstelle. Die Erfüllung dieser Zulässigkeitsvoraussetzung konnte indes durch die Vorlage von Steuerbescheinigungen nachgewiesen werden.

nur in Neubauten zu realisieren sind, sehr schnell an baurechtliche Grenzen. Allenfalls das Erweiterungsprivileg gem. § 35 IV 1 Nr. 6 BauGB kann in solchen Fällen herangezogen werden, wenngleich die Gesetzesformulierung Auslegungsfragen offen lässt.[1]
Es ist daher zu fragen, inwieweit durch Änderungen der baurechtlichen Vorgaben entsprechende Nutzungsvorgänge, auch mit nachträglich erforderlichen Neubauten, leichter ermöglicht werden können.

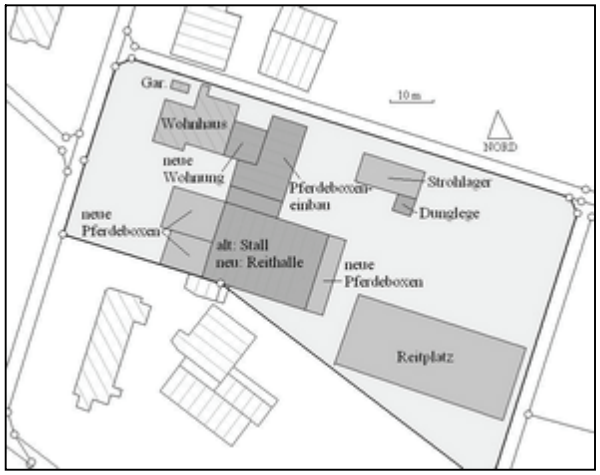


Abb. A-51
Lageplan

Abb. A-52
Westansicht: im Vordergrund neue Pferdeboxenanbauten, im Hintergrund das ehemalige Stallgebäude, jetzt Reithalle

Detailvorstellung16: Umnutzung eines aufgegebenen Aussiedlerhofes zu einer Kfz-Werkstatt und zur Unterstellung von Sportbooten

- Beschreibung des Vorhabens:
  mehrstufiges Verfahren:
  -baurechtliches Einschreiten wegen Lagerung von außer Betrieb gesetzten Kraftfahrzeugen
  -Bauantrag zur Umnutzung eines Seitentrakts der Scheune zu Kfz-Werkstatt
  -Bauantrag für Lagerung von Booten
- Schlüsselbegriffe:
  Naturschutzrecht, Wasser/-Bodenrecht, Ablehnung, Umnutzungsprivileg/Teilprivileg
- Lagebeschreibung:
  Kraichgaugemeinde, Aussiedlung aus den 1960er Jahren, Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Vorhandene Bausubstanz:
  Aussiedlerhof, Wohnhaus (11m x 8m) genutzt von der Witwe des Bauern, Wirtschaftsgebäude (Stall, Scheune, Maschinen, 26m x 22m) Schuppen (18m x 7m), PKW-Garage (12m x 6m)
- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Bei einer nach Hinweisen der Gemeinde durch die Baurechtsbehörde durchgeführten Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass durch den Pächter der Betriebsgebäude des aufgegebenen Aussiedlerhofes (Wohnhaus wird von der Bäuerin weiterhin bewohnt) ein Nebenraum der Stallscheune als Kfz-Werkstatt und eine betonierte Fläche vor den Gebäuden als Abstellfläche für außer Betrieb gesetzte Kraftfahrzeuge und einer (betriebenen?) Hebebühne genutzt wurde. Sowohl die Werkstatteinrichtung als auch die Lagerfläche waren baugenehmigungspflichtig,

[1] So ist nach dem nordrhein-westfälischen „Außenbereichserlass“ das Erweiterungsprivileg für aus Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude entstandenen gewerblichen Betrieben erst nach einem Zeitabstand von ca. sieben Jahren nach der Umnutzung anwendbar (vgl. „Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich“ 2006, S. 28f).

weshalb von der Grundstückseigentümerin die Vorlage eines Bauantrages zur Abklärung der Zulässigkeit gefordert wurde.[1]
Bei der Verfahrensbeteiligung der Fachbehörden am hierauf vorgelegten Antrag wurden die nachfolgend beschriebenen Bedenken - die schließlich in Verbindung mit dem fehlenden gemeindlichen Einvernehmen zu einer Ablehnung des Bauantrages führten - vorgebracht.
Die Gemeinde versagte ihr Einvernehmen mit der Begründung, für das Grundstück sei landwirtschaftliche Nutzung im Flächennutzungsplan festgelegt, des Weiteren sei die beantragte Werkstatt- und Kfz-Lagernutzung nicht erwünscht.
Massive Bedenken wurden seitens der Naturschutzbehörde, die eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange „Erhaltung des Landschaftsbildes“ und „naturnahe Erholung“ feststellte, geäußert. Unter Verweis auf § 20 I NatSchG wurde ein Eingriff in Natur und Landschaft beschrieben, der weder ausgleichbar noch durch Ersatzmaßnahmen kompensierbar sei und somit ein unzulässiger Eingriff gem. § 21 IV NatSchG darstelle.
Vom Wasserrechtsamt wurde ein Leichtflüssigkeitsabscheider mit Kanalanschluss gefordert und mitgeteilt, dass eine Altfahrzeuglagerung im Freien ohne Überdachung nicht zulässig sei.
Die Gewerbeaufsichtsbehörde erklärte sich zum Arbeitsschutz nicht zuständig, da Arbeitnehmer nicht beschäftigt seien, formulierte jedoch Auflagen zur Ausbildung des Werkstattbodens und zur Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten.
Die Landwirtschaftsverwaltung äußerte keine Bedenken gegen die Umnutzung und verwies lediglich auf wasserrechtliche Sachverhalte.

Nach Eingang und Auswertung aller Stellungnahmen kündigte die Baurechtsbehörde die Ablehnung des Bauantrages aus Gründen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange (Erhaltung Landschaftsbild und naturnahe Erholung, Wasserwirtschaft und Umweltschutz) und wegen fehlendem gemeindlichen Einvernehmen an.[2] Der Antragsteller reagierte mit einer Zurücknahme des Antrages und teilte mit, dass die Werkstattnutzung aufgegeben und die Kfz-Lagerfläche geräumt werde.
Ein bald darauf eingereichter Antrag für die Umnutzung der Maschinenhalle in ein Winterquartier für Boote konnte unter der Auflage, im Freien keine Boote abzustellen, nach kurzer Bearbeitungszeit positiv beschieden werden. Weder die Gemeinde noch die beteiligten Fachbehörden hatten hiergegen Bedenken vorzubringen.

Zusammenfassung und Wertung

Obwohl die bereits ausgeführten Nutzungen von Gebäudeinnenflächen und Freiflächen Umnutzungen aus vorhandener landwirtschaftlicher Bausubstanz darstellten, konnte die angestrebte Legalisierung über den Anwendungsbereich des Teilprivileges gem. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden. Den Vorhaben war zwar nach dieser Vorschrift nicht entgegenzuhalten, dass sie die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigten - was zweifellos für die Kfz-Lagerfläche galt - es lagen jedoch andere in § 35 III BauGB aufgelistete Beeinträchtigungen öffentlicher Belange vor, die nicht unter die Regelungen des Umnutzungsprivileges fallen. Zu nennen sind die Belange *„Erholungswert der Landschaft“* sowie das *„Verunstaltungsverbot des Landschaftsbildes“*, beide in § 35 III 1 Nr. 5 BauGB enthalten. Dabei wurde die Beeinträchtigung dieser öffentlichen Belange insbesondere der Kfz-Lagerfläche zugeschrieben. Hinzu kamen die Bedenken aus wasser- und bodenrechtlicher Sicht

[1] Von der Verfahrensfreiheit von Lagerflächen bis 100m² Nutzfläche gem. Nr. 71 des Anhanges zu § 50 I LBO profitieren nur Lagerplätze im *Innenbereich*. Lager für außer Betrieb gesetzte Fahrzeuge und deren Teile sind jedoch auch bei einer Nutzfläche unter 100m² verfahrenspflichtig (gem. § 61 I Nr. 13a MBO werden lediglich unbefestigte Lagerplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb i. S. der §§ 35 I Nr. 1, 201 BauGB dienen, als verfahrensfrei eingestuft).
[2] Durch die vorherige Ankündigung eines negativen Bescheides wird dem Antragsteller die Möglichkeit einer gebührenreduzierten Zurücknahme seines Antrages eingeräumt.

bezüglich der negativen Auswirkungen für den Boden und das Grundwasser durch Austritt von wassergefährdenden Flüssigkeiten aus den Altkraftfahrzeugen (öffentliche Belange Umweltschutz und Wasserwirtschaft).
Dies bedeutet andererseits, dass die Umnutzung in eine Kfz-Werkstatt im Außenbereich nicht grundsätzlich unzulässig ist, sondern unter Vermeidung einer Beeinträchtigung der (nicht abschließend) in § 35 III BauGB aufgeführten, ausgenommen der in § 35 IV 1 BauGB beschriebenen Belange, sehr wohl genehmigungsfähig sein kann. Eine Voraussetzung hierzu wäre in einer weniger beeinträchtigenden Lagerung der Altautos (Abstellung im Gebäudeinneren, Sichtschutzanlagen, Überdachung o. ä) zu sehen. Diese Aussage wird unterstrichen durch das beschriebene baurechtlich unproblematische Einrichten einer Bootslagerfläche im Gebäudeinneren auf demselben Grundstück.

Bedeutung des Fallbeispiels

Die geschilderte Situation der Betriebsaufgabe eines Aussiedlerhofes zeigt sich im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus vielerorts in zunehmendem Maß. Es finden sich bei Komplettaufgaben kaum Hofnachfolger, die den Betrieb wiederaufnehmen. Gegenüber den anderen hier vorgestellten Betriebsschließungen von Höfen stellt sich die Situation bei einer Weiterbelegung des Wohnhauses durch die ehemalige Landwirtschaftsfamilie jedoch abweichend dar, da nicht das Gesamtareal, sondern nur Teile davon zur Verpachtung oder zum Verkauf anstehen. (Verkäufe einzelner Gebäude unter Aussparung des Wohnhauses stellen jedoch die absolute Ausnahme dar.) In solchen Fällen werden Umnutzungen mit zugeordnetem Wohnen häufig ausgeschlossen. Hierdurch wird das Spektrum der Möglichkeiten aus mehreren Gründen (vorübergehend) einschränkt. Es hat sich gezeigt, dass bei solchen Konstellationen tendenziell „weichere“ Umnutzungen, d. h. solche ohne großen Umbauaufwand angestrebt werden. Dieser Situation wird seitens der baurechtlichen Regelungen zu wenig Beachtung zuteil. Zeitlich befristete Baugenehmigungen mit herab gestuften Anforderungen bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Natur könnten geeignete Antworten hierauf geben. Nach Ablauf der Befristungen können sich die eigentümer- und nutzerbezogenen Verhältnisse geändert haben und sich Investitionen in aufwändigere Vorhaben nun als lohnend darstellen.

Zur Begründung der negativen Entscheidung auf der Grundlage der Beeinträchtigung der öffentlichen Belange Erholungswert der Landschaft und Verunstaltungsverbot des Landschaftsbildes ist festzuhalten, dass die Berücksichtigung der genannten Kriterien von allgemeinem Interesse ist und deshalb konsequent durchgeführt werden sollte.

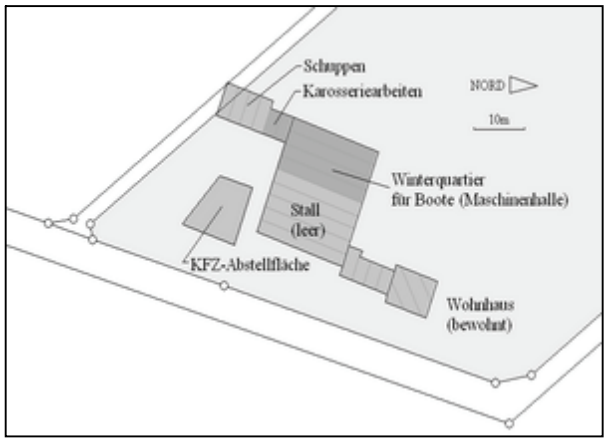


Abb. A-53
Lageplan

Abb. A-54
Ansicht Kfz-Lagerfläche:
im Hintergrund der ungenutzte Stallbereich

Detailvorstellung 17: Mehrmalige Umnutzung eines Aussiedlerhofes

- Beschreibung der Vorhaben:
  1. ungenehmigte Umnutzung zu nichtlandwirtschaftlicher Tierhaltung u. nichtlandwirtschaftl. Wohnhaus
  2. mündliche Anfragen, Bauvoranfragen, Bauanträge:
     - 2.1:Einbau von Pferdeboxen und Kleintierställe und Nutzung der Restfläche als Pferdebewegungshalle
     - 2.2:Nutzung als Tierheim mit Café
     - 2.3:Nutzung als Reit- und Pferdebetrieb mit Pferdeschulbetrieb und Praxis für Hundephysiotherapie
     - 2.4:Nutzung als Ferienhof für ca. 30 Kinder
     - 2.5:Einbau einer Wohnung in den Stallbereich
     - 2.6 Erweiterung des Wohngebäudes
- Schlüsselbegriffe:
  ungenehmigte Umnutzung, Umnutzungsprivileg, Außenbereichsschonung, mehrfacher Eigentümerwechsel, Verbrauch des Umnutzungsprivilegs, Darstellungen im Flächennutzungsplan
- Lagebeschreibung:
  Odenwaldgemeinde, Außenbereich gem. § 35 BauGB, Alleinlage
- Vorhandene Bausubstanz:
  Aussiedlerhof mit Wohnhaus (11m x 9m), Scheune (23m x 20m), Stall (43m x 21m)
- Beschreibung der baurechtlichen Vorgänge:

Der einige Jahre zuvor aufgegebene Aussiedlerhof (landwirtschaftliche Hühnerhaltung) wurde zunächst von einer Familie erworben, die die Gebäude ohne vorherige baurechtliche Umnutzungsgenehmigung zu *privaten Wohnzwecken und zur Unterbringung ihrer Reitpferde bzw. zu hobbymäßigen Pferdezuchtzwecken* (Ziff. 1) umnutzten. Auch nach baubehördlicher Überprüfung der Umnutzung und der Feststellung einer Genehmigungspflicht mit Auflagen zur Vorlage eines Bauantrages weigerten sich die Eigentümer, in ein entsprechendes Verfahren einzutreten. Mit dem Argument, die Umnutzung sei nicht genehmigungspflichtig, wurde Widerspruch gegen die Verfügung der Baurechtsbehörde eingelegt. Dieser wurde von der höheren Baurechtsbehörde zurückgewiesen. Eine Durchsetzung der danach rechtskräftig gewordenen Verfügung durch die Behörde war jedoch entbehrlich, da das Anwesen weiterverkauft wurde und die neuen Besitzer die bereits vorgenommene Umnutzung (ausgenommen Pferdezucht) übernahmen und einen Bauantrag hierfür vorlegten (Ziff. 2.1).
Diese erste Umnutzung aus einer vormaligen Landwirtschaftsnutzung heraus konnte unter Inanspruchnahme der Teilprivilegierung (Umnutzungsprivileg) nach § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB problemlos genehmigt werden, da der Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden konnte und die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen ebenso vorlagen.
Auch die von den Fachbehörden vorgebrachten Auflagen zur Tierhaltung und zur Mistentsorgung sowie die Vorgaben des Brandschutzsachverständigen ließen sich mit entsprechenden Nachbesserungen der Bauvorlagen und Umsetzungen vor Ort erfüllen.

Für eine zusätzliche, kurz vor Eigentumsübergang an die neuen Besitzer vorgelegte Bauvoranfrage potentieller Erwerber über die Zulässigkeit für die Umnutzung zu einem *Tierheim mit Hundezwingern, Außenpferdeboxen und einem Café* (Ziff. 2.2) konnte, auch unter den Kriterien des Umnutzungsprivilegs, keine baurechtliche Rechtsgrundlage gefunden werden. Hinzu kam, dass das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde. Die als Begründung für das Versagen des Einvernehmens angeführten Befürchtungen bzgl. Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange „Umweltschutz“, „unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen“ sowie „Landschaftspflege“ (Landschaftsschutzgebiet) wurden von der Baurechtsbehörde geteilt.

Da durch die beschriebene Legalisierung der bereits vollzogenen privaten Umnutzung innerhalb der vorhandenen Gebäude weitere Nutzungszwänge zum Erhalt der Bausubstanz nicht mehr anstanden, trat ein mehrjähriger baurechtlich befriedigender Zustand ein.
Erst nach Verkaufsabsichten der (baurechtlich betrachteten) Erstumnutzer und den daraufhin vorgelegten weiteren Umnutzungsanträgen von Kaufinteressenten musste die Tragweite des Bestandsschutzes und der Teilprivilegierung nach § 35 IV BauGB erneut überprüft werden.

Die Baurechtsbehörde hatte hierbei über drei förmlich eingereichte Bauvoranfragen zu entscheiden und über eine mündlich vorgebrachte Anfrage Aussagen zu treffen.
Dabei stellte sich die Situation gegenüber der zuerst durchgeführten Umnutzung, auch durch den Verbrauch des nur einmalig in Anspruch zu nehmenden Teilprivileges, komplizierter dar.

Die Gemeinde versagte unter Verweis auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan und auf die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange „Naturschutz", „Landschaftspflege" und „natürliche Eigenart der Landschaft" ihr Einvernehmen zu dem beantragten *Reit- und Pferdebetrieb mit angehängter Hundephysiotherapiepraxis* (Ziff. 2.3). Diese Bedenken wurden von der Naturschutzbehörde geteilt. Das Landwirtschaftsamt stimmte dem Vorhaben dagegen zu und formulierte Aussagen zu der konkreten Ausstattung der Räume, zur Mistentsorgung und zu Begrenzungen der Auslaufzeiten, die jedoch wegen der grundsätzlichen Unzulässigkeit des Vorhabens keine weitere Relevanz aufwiesen.
Eine positive Entscheidung über diese Bauvoranfrage war aus vorgenannten Gründen nicht möglich und hätte auch bei Inanspruchnahmemöglichkeit des Umnutzungsprivilegs nicht begründet werden können.

Bei den zunächst noch verbliebenen Vorgängen - eine Bauanfrage zur Umnutzung in einen *Kinderferienhof für ca. 30 Kinder* (Ziff. 2.4) und eine mündliche Abklärung der Zulässigkeit des *Einbaues einer Wohnung in den ehemaligen Stallbereich* (Ziff. 2.5) - waren andere baurechtliche Konstellationen zu beachten. Hier hätten bei unverändertem Äußeren der Gebäude außer den Beeinträchtigungen der durch ein eventuelles Umnutzungsprivileg nicht zu berücksichtigenden Belange vermutlich keine weiteren Beeinträchtigungen vorgelegen, insbesondere nicht bei dem angefragten Wohnungseinbau in den Stallbereich. Die Zulässigkeit als sonstige Vorhaben nach § 35 II BauGB wäre somit möglich gewesen (zumal die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilte bzw. signalisierte). Allein das Fehlen der Voraussetzungen für die Anwendung des Umnutzungsprivileges gem. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB (dieses war bereits verbraucht), ließ eine positive Entscheidung nicht zu, da die Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprachen und somit eine Beeinträchtigung dieses öffentlichen Belanges vorlag.[1]
Für die mündliche Anfrage des Wohnungseinbaues hatte dieser Sachverhalt die zweifelhafte Konsequenz, dass dem Kaufinteressenten und seinem Architekten zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse (60m² große Zusatzwohnung für den Vater des Erwerbers) die Antragstellung für eine *Erweiterung* des Wohnhauses angeraten wurde, da für diese Baumaßnahme nach § 35 IV 1 Nr. 5 BauGB ein dem Umnutzungsprivileg bei landwirtschaftlichen Gebäuden vergleichbares Teilprivileg zugrunde gelegt werden könne - mit dem Unterschied, dass eine direkte landwirtschaftliche Vornutzung nicht vorausgesetzt werde. In der daraufhin vorgelegten Bauvoranfrage für die *Wohnhauserweiterung* (Ziff. 2.6) schlug die beteiligte Naturschutzbehörde in Unkenntnis der engen Voraussetzungen des Umnutzungsprivileges zunächst einen (nicht genehmigungsfähigen!) Ausbau des bestehenden (nichtlandwirtschaftlichen) Stallbereiches vor. Dieser hätte nach Aussagen der Fachbehörde keine Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und würde dem Grundsatz der Außenbereichsschonung Geltung verschaffen. Erst nach Hinweis des Baurechtsamtes auf die Unzulässigkeit des Stallumbaues und auf den behördlichen Vorschlag zur Wohnhauserweiterung setzte sich die Naturschutz-

[1] Die mitunter vertretene Ansicht, *„der Flächennutzungsplan soll ... allerdings nur so lange beachtlich sein, wie 'die Darstellungen durch die gegebene Situation bestätigt und erhärtet werden ...' "* (DÜRR in BRÜGELMANN, fortl., § 35 BauGB, Rn. 78 unter Verweis auf Rechtssprechungen des BVerwG), konnte in diesen Fällen nicht berücksichtigt werden, da auf Rückfragen der Baurechtsbehörde von der Gemeinde erklärt wurde, dass die Festsetzung „Aussiedlerhof" auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthalten sein werde. Insofern kann ein „Zurückfallen" der Gebäude zu landwirtschaftlichen Nutzungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, vielmehr würde dies dem erklärten Willen der Gemeinde zur baulichen Entwicklung des Gebietes entsprechen und kann daher bei der Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit anderer Vorhaben nicht außer Acht gelassen werden.

behörde mit dieser Variante der Wohnraumschaffung auseinander und stimmte schließlich unter Vorgabe von Bepflanzungsauflagen zu.

Zusammenfassung und Wertung

Die Bedeutung des Teilprivileges bzw. Umnutzungsprivileges gem. § 35 IV BauGB als einfachgesetzliche Ausprägung des Bestandsschutzes für die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit von Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich konnte anhand des Fallbeispieles nochmals beschrieben werden. Die auf eine einmalige Umnutzung beschränkte Begünstigung lässt die dynamischen Prozesse, die mehrmalige Umnutzungswünsche hervorrufen können, jedoch außer Acht. Die geschilderte Stellungnahme der Naturschutzbehörde verdeutlicht die Hemmnisse, die die beschriebene Rechtssituation hervorrufen kann. Es ist daher der Sinn einer Regelung zu hinterfragen, die im Außenbereich Umbau- und Umnutzungsvorgänge innerhalb vorhandener Gebäude verhindert, die Herstellung der gleichen Flächen in Erweiterungsbauten jedoch ermöglichen lässt.
Das Grundstück wurde schließlich an Käufer veräußert, die die Gebäude, bezogen auf die Bausubstanz und die Nutzung, in unverändertem Umfang übernahmen und somit eine weitere Baugenehmigung nicht benötigten. Als die positive baurechtliche Entscheidung für die Wohnhauserweiterung durch die Zustellung des Bauvorbescheides mitgeteilt wurde, war der Verkauf des Anwesens bereits abgewickelt.

Bedeutung des Fallbeispiels

Mehrmalige (genehmigungspflichtige) Umnutzungen im Außenbereich, gleich ob zu privaten oder anderen nichtlandwirtschaftlichen Zwecken, unterliegen der hohen Zulässigkeitshürde der „sonstigen Vorhaben“ gem. § 35 II BauGB und sind daher der Prüfung des Gesamtkataloges gem. § 35 III BauGB zu unterwerfen. Durch den Verbrauch des Umnutzungsprivileges kommt dem öffentlichen Belang „Darstellungen des Flächennutzungsplans“ das entscheidende Ablehnungskriterium zu, da in diesen Plänen den Außenbereichslagen ohne Waldwidmung bei sonst nicht anderweitig festgelegten Flächen zumeist die Auffangbestimmung „Flächen für die Landwirtschaft“ zugeordnet wird. Mitunter wird diese Aussage, wie im vorgestellten Fall, konkretisiert durch die Eintragung „Aussiedlerhof“ im Flächennutzungsplan. An diesem Kriterium scheitern für gewöhnlich selbst sehr zurückhaltende, „weiche“ Umnutzungen wie solche zu Wohnzwecken kleineren Umfanges, auch wenn die restlichen in § 35 III BauGB aufgelisteten öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden. Das vorgestellte Beispiel hat demnach grundsätzliche Bedeutung für das dynamische Umnutzungsgeschehen im Außenbereich.

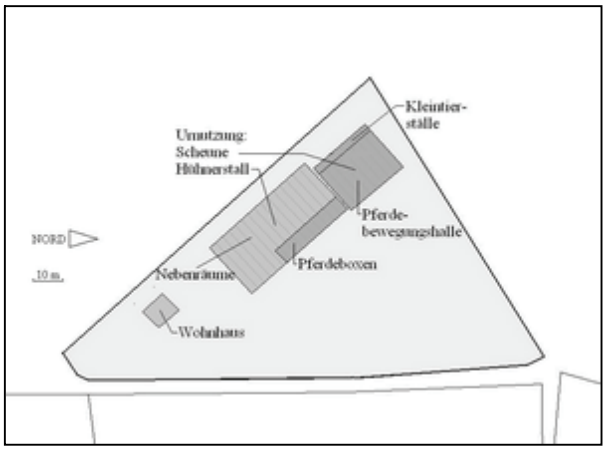


Abb. A-55
Lageplan

Abb. A-56
Ansicht Pferdeboxen und Bewegungshalle

Selbstständigkeitserklärung

Ich erkläre, dass ich die hier vorgelegte Arbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst, andere als die von mir angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und die den benutzten Werken wörtlich oder inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Rostock, den 26. Juni 2008

Joachim Stemmle

Lebenslauf
Joachim Stemmle

Schule, Studium, Abschlüsse

1973	Mittlere Reife in Kuppenheim
1973 – 1976	Bauzeichnerausbildung Architekturbüro Mussler in Baden-Baden
1977	Fachhochschulreife in Karlsruhe
1977 – 1981	Studium der Architektur an der Fachhochschule Karlsruhe heute: Hochschule Karlsruhe – Technik und Wirtschaft Abschluss: Dipl.-Ing. (FH)
1983 – 1987	berufsbegleitendes Studium Betriebswirtschaft an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rhein-Neckar in Mannheim Abschluss: Betriebswirt (VWA)
1986	Staatsprüfung beim Innenministerium Baden-Württemberg
2009	Promotion zum Dr.-Ing. an der Agrar- und Umweltwissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock

Berufliche Tätigkeiten

1981 – 1985	angestellter Architekt in Mannheim Architekturbüro Prof. Mutschler & Partner Architekturbüro Dipl.-Ing. Au
1985 – 1988	technischer Beamter beim Staatlichen Hochbauamt Heidelberg
1988 – 1991	Bausachverständiger bei der Badischen Gebäudeversicherungsanstalt in Karlsruhe
seit 1991	Bauverständiger/Kreisbaumeister bei der unteren Baurechtsbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis in Heidelberg

Thesen zur Dissertation

Leitgedanken und Zielstellung

- Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist bereits so weit fortgeschritten, dass er in vielen Landgemeinden für die Ortskerne als weitgehend abgeschlossen betrachtet werden kann. Zurück bleiben vielfach leerstehende oder unterwertig genutzte landwirtschaftliche Altgebäude, die vom Verfall bedroht sind.

- Auch die Bausubstanz der landwirtschaftlichen Aussiedlungen aus den Nachkriegsjahrzehnten ist durch Betriebsaufgaben vielfach von Leerstand betroffen, in deren Folge sich ein schleichender Verfall einstellt.

- Aus städtebaulichen, wirtschaftlichen, ökologischen und identitätsstiftenden Gründen sind die Anstrengungen zur Erhaltung der alten bäuerlichen Gebäude in den Zentren der Landgemeinden, aber auch im Außenbereich, verstärkt weiterzuführen.

- Die baurechtlichen Rahmenbedingungen stellen einen wesentlichen Einflussfaktor bei den Bemühungen zur Erhaltung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz dar. Aufgrund vielfach geäußerter Kritik an den baurechtlichen Regelungen und an deren Umsetzungen durch die Verwaltungen ist es erforderlich, diese Vorgaben und Vorgänge einer genaueren Betrachtung zu unterziehen.

- Die vorliegenden Veröffentlichungen zur baurechtlichen Problematik der landwirtschaftlichen Altbausubstanz fokussieren entweder lediglich Detailbereiche aus juristischer Sicht oder tangieren die Materie bei baurechtsfernen Verfassern nur an der Peripherie.

- Aufgrund des bisherigen Fehlens einer ausführlichen Betrachtung der speziellen Vermischung rechtlicher und technischer Themen sollte die vorliegende Arbeit eine neue Herangehensweise an das Problem ermöglichen. Durch die Einblickmöglichkeiten in Vorgänge einer unteren Baurechtsbehörde wurde ein großer Praxisbezug angestrebt.

- Durch die Wahl einer qualitativen Forschungsmethode mit hermeneutischer Vorgehensweise bei verdeckter teilnehmender Beobachtung sollte eine bis ins Detail baurechtlicher Vorgänge reichende Analyse erreicht werden. Anhand von Arbeitshypothesen im Sinne einer „Theoretischen Triangulation“ wurde das Thema aus verschiedenen baurechtlichen Blickwinkeln betrachtet.

- Durch die fortwährende Anpassung der Fallbeispielauswahl als „Theoretisches Sampling“ in Verbindung mit der flexiblen Vorgehensweise der Theorietriangulation und einer Kategorisierung der vorgestellten Vorgänge sollte ein befriedigender Objektivitätsgrad der aus ursprünglich subjektiven Erfahrungen gewonnenen Ergebnisse erzielt werden.

- Ziel der vorliegenden Untersuchung war die skizzierende, jedoch den gesamten Bereich abdeckende Darstellung der baurechtlichen Vorgaben und das Aufzeigen umnutzungshemmender Regelungen und Verwaltungshandlungen sowie die Formulierung von Ansätzen zu deren Beseitigung. Hierzu wurde das Gesamtfeld der einschlägigen Vorschriften beschrieben und anhand der Vorstellung konkreter baurechtlicher Vorgänge zu Instandhaltung und Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz deren praktische Umsetzung erläutert.

- Ausgehend von den daraus gewonnenen Erkenntnissen sollten die Defizite offengelegt und Vorschläge zu deren Abbau unterbreitet werden.

Hauptaussagen

- Ergebnis der Arbeit ist die Erkenntnis, dass sowohl im Bereich der gesetzlichen Regelungen als auch im Verwaltungshandeln Veränderungsbedarf besteht.

- Die Kontrollfunktionen des Staates im Bereich der Instandhaltung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz gilt es deutlicher hervorzuheben und zu unterstützen. Die Erhaltung einer technischen Mindestqualität ist Voraussetzung für eine spätere Zuführung der alten Gebäude zu alternativen Nutzungen.

- Die Auflösung des „Dorfgebietes“ als bauplanungsrechtliches Institut ist bereits weit fortgeschritten und kann in vielen Orten als abgeschlossen betrachtet werden.

- Die besonderen Verhältnisse der historischen Dorfkerne in Bezug auf Funktion, Gestaltung und Konstruktion der Gebäude finden zu wenig Niederschlag im baugesetzlichen Regelwerk. Eine Anpassung des Baurechts auf die Eigenarten ländlicher Siedlungen erscheint angebracht.

- Die Aufgabe vieler Landwirtschaftsbetriebe im Außenbereich erfordert ein verstärktes Bemühen zur baurechtlichen Realisierbarkeit ansonsten dort unzulässiger Alternativnutzungen. Die Dominanz des Grundsatzes der Außenbereichsschonung ist, auch unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit der Flächennutzungen, zu hinterfragen.

- Die Notwendigkeit und die Chancen einer flexiblen, umnutzungsfreundlichen Gesetzesauslegung werden in den Fachverwaltungen und in den Gemeinden noch zu wenig erkannt. Eine entsprechende Sensibilisierung, aber auch eine besondere Qualifizierung der baurechtlichen Entscheidungsträger ist praxiswirksam anzugehen.

- Baurechtliche Privilegien durch Sonderregelungen für ländliche Bausubstanz sind angesichts der Bedeutung für die Orts- und Landschaftsbilder zu begründen und gegenüber städtischen Regionen zu verteidigen.

- Die vorgeschlagenen Sonderregelungen können ohne Kosten für die öffentlichen Haushalte und einschlägigen Förderinstrumente eingeführt und umgesetzt werden und sind daher unabhängig von den jeweiligen finanziellen Ressourcen.

- Durch die Wirkung der baurechtlichen Privilegien auf alle ländlichen Regionen kann eine überregionale Unterstützung der Anstrengungen zum Abbau der städtebaulichen und konstruktiven Defizite der bäuerlichen Altbausubstanz erreicht werden.

- Die Entscheidungsträger in den Gemeinden und den Fachverwaltungen sind zu wenig über die Besonderheiten der dörflichen gebauten Strukturen informiert und setzen sich daher nicht in dem erforderlichen Maße für deren sinnvolle Erhaltung ein. Diese Defizite gilt es durch geeignete Sensibilisierungs- und Qualifizierungsmaßnahmen abzubauen.

Wissenschaftliche Wertung und allgemeine Bedeutung der Ergebnisse

- Durch die qualitative Forschungsmethode mit Detailbetrachtungen der Vorgänge, hinterlegt durch eine Auswahl verschieden gearteter Vorgänge als Auszug aus einer Sammlung vieler Verfahren, konnte ein mehrdimensionales Bild der baurechtlichen Vorgänge gezeichnet werden, auf dem weitere Studien aufbauen können.

- Durch die konkret ausformulierten Gesetzesänderungsvorschläge werden klare Aussagen eines Normanwenders an die Adresse der politischen Institutionen gerichtet. Hierdurch erhält die Studie eine stark umsetzungsrelevante Komponente.

- Durch die Erkenntnis, dass zu den Gesetzesänderungen auch begleitende Verwaltungsanweisungen aufzustellen sind, werden die oberen Hierarchieebenen der baurechtlichen Instanzen zu entsprechendem Handeln verpflichtet.

- Die Ergebnisse der Arbeit sind als Einstieg in eine Fortentwicklung der einschlägigen Vorschriften in Richtung „Baurecht für den ländlichen Raum“ aufzufassen. Dazu sind die juristischen Fachkreise an den Hochschulen und innerhalb der administrativen Institutionen sowie die politischen Entscheidungsträger aufgefordert.

- Durch die Einbettung des Themas in den übergeordneten Kontext der Erforschung der überkommenen Baustrukturen wird die einschlägige Bedeutung des Baurechts auch rechtsfernen Kreisen ersichtlich. Hierdurch kann eine weitere Sensibilisierung der sich mit den städtebaulichen Strukturen und der alten Bausubstanz der Dörfer befassenden Professionen erreicht werden, die einhergeht mit der Gewinnung neuer Erkenntnisse.

- Den Baurechtspraktikern sowie den Fachleuten des Baunebenrechts in den Behörden kann die Studie Anstöße zu einer erweiterten Sicht der aus dem umfassenden Strukturwandel im landwirtschaftlichen Bereich resultierenden Probleme für die zugehörige Bausubstanz geben.