

Privilegiertes Bauen im Außenbereich am Beispiel des Betriebsleiterhauses

Einleitung

Das Bauplanungsrecht kennt grundsätzlich drei verschiedene Gebietstypen – den Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, § 30 I BauGB, ferner den Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, § 34 BauGB¹, und schließlich den sogenannten Außenbereich, § 35 BauGB. Von Interesse soll hier allein die Gebietskategorie des Außenbereichs sein; konkret geht es um die Frage, welche Voraussetzungen Bauvorhaben erfüllen müssen, um im Außenbereich baurechtlich zulässig zu sein. Dabei soll die Darstellung dieser Voraussetzungen anhand des Bei-

spiels des sogenannten „Betriebsleiterhauses“ erfolgen.

1. Bauen im Außenbereich

1.1 Der Außenbereich

Doch zunächst zur Grundfrage: Wie ist der Begriff des „Außenbereichs“ zu definieren? Nachdem das BauGB keine explizite Definition vorsieht, lässt sich eine Begriffserklärung am besten in Abgrenzung zu den beiden anderen Gebietseinteilungen wie folgt vornehmen: Zum Außenbereich gehören diejenigen Flächen einer Gemeinde, die sich sowohl außerhalb der von Bebauungsplänen erfassten Gebiete befinden als auch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen². Der Außenbereich ist also begrifflich nicht mit der „freien Landschaft“ zu verwechseln³.

Liegen keine Bebauungspläne gem. § 30 I oder II BauGB vor, was einfach zu eruieren ist, dann ist allein eine Abgrenzung zum Innenbereich notwendig, der gem. § 34 I 1 BauGB aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gebildet wird⁴. Es handelt sich dabei um Gebiete mit organischer Siedlungsstruktur⁵. Es kommt darauf an, dass die Bebauungen zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind und sich die Siedlungsstruktur innerhalb eines bestimmten Bereichs in einer angemessenen Weise fortentwickelt⁶. Die Siedlungsstruktur endet normalerweise unmittelbar an ihrem letzten Gebäude und erstreckt sich – für den Fall, dass Baulücken existieren – über diese nur hinweg, wenn die aufeinander folgende Bebauung trotz Baulücke einen Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt⁷. Das führt dazu, dass das Hinterland von bebauten Grundstücken gemeinhin nicht mehr vom Bebauungszusammenhang geprägt wird⁸.

* Kanzlei
Prof. Dr. Fricke
& Kollegen

¹ § 34 BauGB ist bei sog. einfachen Bebauungsplänen im Zusammenhang mit § 30 III BauGB zu sehen.

² Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2002, § 35 Rn 2; Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, 2007, AIII Rn 85; Dürr, in: Brügelmann, BauGB, 2006, § 35 Rn 5; Brenner, Baurecht, 2002, S. 150; Schrödter, Bundesbaugesetz, 1969, § 35 Rn 3; Droste-Hülshoff, Baurechtspraxis im Außenbereich, 1985, S. 13; Bracher, in: Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, 2001, Rn 2389; Koppitz, Bauvorhaben im Außenbereich, 1999, S. 15 ff.

³ Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 5; Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 85; Bracher, in: Gelzer/Bracher/Reidt a.a.O., Rn 2390; Koppitz a.a.O., S. 16.

⁴ Anzumerken ist insofern, dass es der Zuordnung eines Gebiets zum Außenbereich nicht entgegensteht, wenn sich das betreffende Gebiet im Geltungsbereich eines so genannten einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 III BauGB befindet; vgl. Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 3; Koppitz a.a.O., S. 17.

⁵ Droste-Hülshoff a.a.O., S. 13; Koppitz a.a.O., S. 21 f.

⁶ Koppitz a.a.O., S. 21; Droste-Hülshoff a.a.O., S. 13.

⁷ Koppitz a.a.O., S. 23; Brenner a.a.O., S. 150; Droste-Hülshoff a.a.O., S. 14; BVerwG, Beschl. v. 1. 4. 1997 – 4 B 11.97.

⁸ OVG NRW, Urt. v. 26. 6. 2006 – 7 A 2974/05.

1.2 Die Privilegierung von Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 I BauGB

Fällt demnach ein bestimmtes Gebiet unter die Kategorie „Außenbereich“, dann sind dort Bauvorhaben nur unter ganz engen Voraussetzungen baurechtlich zulässig. Das liegt daran, dass die städtebauliche Leitvorstellung im Grundsatz darauf abzielt, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten, soweit diese ihrem Wesen nach nicht in den Außenbereich gehört⁹. Gesetzgeberisches Ziel von § 35 BauGB ist maßgeblich die Erhaltung des Außenbereichs in seiner besonderen Bedeutung für die natürliche Bodennutzung, aber auch als Erholungslandschaft zugunsten der Allgemeinheit; mithin soll die Zersiedelung der Außenbereichsgebiete verhindert werden¹⁰. Von entscheidender Bedeutung ist insofern, dass eine der in § 35 I Nr. 1–6 BauGB aufgezählten Privilegierungen eingreift, die eine besondere Berechtigung zur Bebauung des Außenbereichs implizieren, d. h. das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs wird zugunsten der gesetzlich vorgesehenen Bauvorhaben relativiert¹¹. Grund ist die Zugehörigkeit der privilegierten Bauvorhaben zur Kategorie des Außenbereichs. Aus der planmäßigen Zuweisung bestimmter bevorrechtigter Bauvorhaben in den Außenbereich im Rahmen des Katalogs von § 35 I Nr. 1–6 BauGB resultiert jedoch noch nicht eine Vorabentscheidung darüber, ob und an welchem Standort das Vorhaben im Einzelfall zulässig sein soll¹². Es hat also trotz Begünstigung stets noch eine Einzelfallüberprüfung zu erfolgen. Zu den dabei zu berücksichtigenden Aspekten und gesetzlichen Vorgaben später mehr.

1.3 Bauvorhaben, die land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben dienen (§ 35 I Nr.1 BauGB)

a) Beispielfhaft für die Privilegierungen von § 35 I Nr. 1–6 BauGB sei hier § 35 I Nr. 1 BauGB genannt, der Bauvorhaben grundsätzlich dann als im Außenbereich zulässig privilegiert, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zu dienen bestimmt sind und nur einen untergeordneten Teil der

Betriebsfläche einnehmen. Dabei erfährt der Begriff der Landwirtschaft in § 201 BauGB eine gesetzliche Definition. Demnach ist unter Landwirtschaft im Sinne des BauGB insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung und gartenbaulichen Erzeugungen zu verstehen. Ferner umfasst § 201 BauGB noch den Erwerbsobstbau, den Weinbau sowie die berufsmäßige Imkereei und die ebenfalls berufsmäßige Binnenfischerei. Die Verwendung des Wortes „insbesondere“ impliziert eindeutig, dass es sich bei den in § 201 BauGB aufgezählten Formen der Landwirtschaft nur um eine beispielhafte Auflistung handelt, die keineswegs abschließend gemeint ist¹³. Die Forstwirtschaft wird demgegenüber nicht gesetzlich definiert und wird vom Bundesverwaltungsgericht wie folgt umschrieben: Forstwirtschaft bedeutet die Nutzung des Waldes zur Holzgewinnung bzw. die planmäßige Bewirtschaftung des Waldes¹⁴.

b) Die jeweilige land- oder forstwirtschaftliche Betätigung muss im Rahmen eines Betriebs erfolgen, um von der Privilegierung von § 35 I Nr. 1 BauGB erfasst zu werden, d. h. es muss eine gewisse Nachhaltigkeit der Betätigung zu bejahen sein. Ein Betrieb wird daher dann anzunehmen sein, wenn er auf Dauer angelegt und lebensfähig ist, sich also als wirtschaftlich tragfähig erweist, sowie mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben wird¹⁵. Ferner muss eine spezifi-

⁹ Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 84; Koppitz a.a.O., S. 51; BVerwG, in: DVBl. 1967, 286, 287.

¹⁰ Bracher, in: Gelzer/Bracher/Reidt a.a.O., Rn 2390; Brenner (o. Fußn. 2), S. 150.

¹¹ Brenner a.a.O., S. 151.

¹² Koppitz a.a.O., S. 52.

¹³ Koppitz a.a.O., S. 53; Schröder a.a.O., § 35 Rn 5;

Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 11; Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 86.

¹⁴ BVerwG, Urt. v. 4. 3. 1983 – 4 C 69/79; Koppitz a.a.O., S. 53; Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 13; Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 12; Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 88; Droste-Hülshoff a.a.O., S. 17.

¹⁵ Bracher, in: Gelzer/Bracher/Reidt a.a.O., Rn 2398; Brenner a.a.O., S. 152; Droste-Hülshoff a.a.O., S. 17; Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 90; Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 13; Koppitz (o. Fußn. 2), S. 55 f.

sche betriebliche Organisation vorliegen, die vor allem eine organische Einheit von Betriebsmitteln, menschlicher Arbeit und Bodennutzung verkörpert¹⁶. Anzumerken ist, dass das ernsthafte Führen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs nicht nur in Gestalt eines Haupterwerbsbetriebs, sondern auch in Form eines Nebenerwerbsbetriebs erfolgen kann¹⁷. Wichtig ist beim Vorliegen eines Nebenerwerbsbetriebs allerdings seine Abgrenzung von Hobbybetrieben, die nicht von § 35 I Nr.1 BauGB begünstigt werden; dies ist allerdings schwierig, die Grenzen sind fließend¹⁸. Ziel der Tatbestandsvoraussetzung des „Betriebs“ ist die Verhinderung von Missbrauch; ansonsten wäre unter dem Anschein eines landwirtschaftlichen Betriebs unter Umständen ein Wohnen im Außenbereich möglich, was – in massenhafter oder zumindest größerer Ausprägung – zweifelsohne zu einer Zersiedelung der Landschaft führen und damit die oben genannten Leitvorstellungen ad absurdum führen würde¹⁹.

c) Eine weitere Voraussetzung der Privilegierung von § 35 I Nr.1 BauGB ist der Aspekt des „Dienens“ – das angestrebte Bauvorhaben muss dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zu dienen bestimmt sein, d. h. nicht jedes Bauvorhaben eines Land- oder Forstwirts ist per se aufgrund der land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit

des Antragstellers als privilegiert im Sinne von § 35 I Nr.1 BauGB anzusehen. Wann ein Bauvorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient, muss jeweils im konkreten Einzelfall bestimmt werden²⁰. Ein Bauvorhaben wird jedenfalls dann einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, wenn ein durchschnittlich vernünftiger Land- oder Forstwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde und das Vorhaben durch die Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird²¹. Dem Aspekt des Dienens kommt größere Bedeutung in Bezug auf die Frage nach einer Begünstigung von Wohngebäuden im Außenbereich zu. Doch dazu später.

d) Schließlich darf das Bauvorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, um der Privilegierung von § 35 I Nr.1 BauGB unterfallen zu können. Eine entsprechende Feststellung lässt sich nicht pauschal treffen; vielmehr müssen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von Größe, Art und Intensität des jeweiligen Betriebs im Verhältnis zu den unbebauten Betriebsflächen deutlich zurücktreten – der Schwerpunkt muss also eindeutig bei der Betriebsfläche liegen²². Auch dieser Aspekt ist bei der Bewertung der Frage verstärkt zu berücksichtigen, ob ein Wohngebäude im konkreten Einzelfall von § 35 I Nr.1 BauGB gedeckt wird.

2. Das Betriebsleiterhaus als Beispiel einer möglichen Privilegierung von Bauvorhaben gem. § 35 I Nr.1 BauGB

Zu den einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Bauvorhaben können auch Wohngebäude gehören; als praktisches Beispiel bietet sich insofern das sogenannte „Betriebsleiterhaus“ an, ein Wohngebäude also, in dem der Leiter/Eigentümer eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs mit seiner Familie in direkter Nähe

¹⁶ Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 13; Koppitz (o. Fußn. 2), S.55 f.

¹⁷ Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 22; Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 16; Bracher, in: Gelzer/Bracher/Reidt a.a.O., Rn 2400; Koppitz a.a.O., S.57; Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 89; BVerwG, Urt. v. 11. 4. 1986 – 4 C 67.82.

¹⁸ Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 91.

¹⁹ Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 13; Koppitz a.a.O., S. 56

²⁰ Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 19; Koppitz a.a.O., S.58.

²¹ Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 19; Koppitz a.a.O., S.58 f.; Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt (o. Fußn. 2), AIII Rn 95; Droste-Hülshoff a.a.O., S.18; Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 33; BVerwGE 41, 138.

²² Bracher, in: Gelzer/Bracher/Reidt a.a.O., Rn 2414; Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 37; Brenner a.a.O., S.153; Koppitz a.a.O., S.61; Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 22.

zu diesem wohnt²³. Auch diese Wohngebäude müssen kumulativ die Voraussetzungen von § 35 I Nr.1 BauGB erfüllen, sind aber in der Regel genehmigungsfähig²⁴. Bei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben ist dies jedenfalls regelmäßig zu bejahen, während es bei Nebenerwerbsbetrieben – wie oben mit dem Hinweis auf „Hobbybetriebe“ angemerkt – einer genauen Prüfung bedarf, ob nicht im Grunde bloß ein „idyllisches“ Wohnen im Außenbereich angestrebt wird²⁵.

Solche Vorhaben sind unter Beachtung des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs zu bewerten – der „dienende“ Zweck der baulichen Anlage muss nicht nur hinsichtlich der Nutzung, sondern auch in Bezug auf die Größe nachvollzogen werden können²⁶. Der Aspekt des „Dienens“ wird im Fall von Betriebsleiterwohnhäusern wohl in der Regel nur dann zu bejahen sein, wenn das Gebäude in der direkten Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Betriebsfläche liegt²⁷ – der Privilegierung von § 35 I Nr.1 BauGB liegt ja schließlich die Verknüpfung mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zugrunde, der somit eindeutig im Vordergrund stehen muss²⁸. Naturgemäß hat etwas anderes zu gelten, wenn beispielsweise die Felder des jeweiligen Landwirts sehr weit verstreut sind, eine einheitliche Betriebsfläche also nicht gegeben ist²⁹. In einem solchen Fall wird es mehr auf die zentrale Lage des Betriebsleiterhauses ankommen als auf die Nachbarschaft zur konkreten Acker- und Anbaufläche; dabei ist jedoch auch die Überlegung zu berücksichtigen, ob nicht ein „vernünftiger“, auf die Schonung des Außenbereichs bedachter Landwirt den Hof nicht im Innenbereich errichten würde³⁰. Vor diesem Hintergrund kann jedoch nicht von vorneherein einem Bauvorhaben zu Wohnzwecken im Außenbereich die Voraussetzung des „Dienens“ abgesprochen werden, wenn der damit verfolgte Zweck auch durch die Errichtung eines entsprechenden Gebäudes im Innenbereich erreicht werden kann³¹. Damit ist die Wahl des Standorts nur bedingt eine Frage des „Dienens“ und wird vielmehr im Rahmen der Einzelfallabwägung der Belange des Landwirts gegen eventuell entgegenstehende

öffentliche Belange abzuwägen sein³². Ist der Standort des Bauvorhabens allerdings definitiv so weit von den jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen entfernt, dass ein „vernünftiger“ Landwirt – wie beschrieben – diesen nicht auswählen würde, dann wird wohl die dienende Funktion des konkreten Einzelfallvorhabens entfallen³³.

Von seinem Umfang her hat auch ein Wohngebäude im Außenbereich den Bedürfnissen des Einzelfalles entsprechend angemessen zu sein, um dem betreffenden landwirtschaftlichen Betrieb überhaupt dienen zu können³⁴. Die Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich muss daher zur planmäßigen und betriebswirtschaftlich sinnvollen Führung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs im Einzelfall erforderlich sein³⁵. Die Notwendigkeit der Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich muss mithin durch die Art und den Umfang der land- oder forstwirtschaftlichen Betätigung veranlasst sein³⁶. Erfordert also die Größe eines landwirtschaftlichen Betriebs seine geschäftliche Führung durch zwei Betriebsleiter, dann rechtfertigt dies

²³ Bracher, in: Gelzer/Bracher/Reidt a.a.O., RN 2409; Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII RN 97.

²⁴ BVerwGE 26, 111.

²⁵ Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII RN 97.

²⁶ Kreis Borken (Hrsg.), Bauen im Außenbereich, 2007, S. 25.

²⁷ Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 35; BVerwG, Urt. v. 22. 11. 1985 – 4 C 71.82; VGH BaWü, Urt. v. 8. 7. 1986 – 8 S 2815/85, in: BauR 1987, 59.

²⁸ Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 20; Schwendner, Wochenendhäuser im Außenbereich, 1993, S.88; Koppitz a.a.O., S.60; BVerwG, Urt. v. 27. 1. 1967 – 4 C 41.65, in: BBauBl. 1967, 485.

²⁹ Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 35.

³⁰ Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 35; BVerwG, Urt. v. 22. 11. 1985 – 4 C 71.82.

³¹ Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 35.

³² Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 35; BVerwG, Urt. v. 19. 6. 1991 – 4 C 11.89, in: BauR 1991, 579; VGH BaWü, Urt. v. 15. 2. 1996 – 3 S 233/95, in: BauR 1998, 985.

³³ Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 35 Rn 19; Dürr, in: Brügelmann a.a.O., § 35 Rn 35; VGH BaWü, Urt. v. 4. 3. 1996 – 5 S 1526/95.

³⁴ Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 97.

³⁵ Koppitz a.a.O., S. 60.

³⁶ Schwendner a.a.O., S. 88.

sicherlich auch die Errichtung zweier Betriebsleiterhäuser – dies jedoch nur im Rahmen der oben erläuterten Voraussetzungen. Dasselbe hat wohl zu gelten, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb wächst und dauerhaft ein zweiter Betriebsleiter notwendig wird. Schließlich kann für sehr große Haupterwerbsbetriebe unter Umständen sogar ein Anspruch auf betriebsbezogene Landarbeiterwohnungen bestehen. Der Aspekt des „Dienens“ schließt dagegen den Bau einer repräsentativen Villa ebenso wie die Errichtung eines Hauses mit überdurchschnittlich großer Wohnfläche aus³⁷. So hat etwa der bayerische Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass ein Wohngebäude mit einer Wohnfläche von insgesamt 168 m² für nur 2 Personen nicht mehr den Aspekt des „Dienens“ erfülle³⁸. Um zu bestimmen, wann ein Bauvorhaben vom Umfang her noch angemessen ist, bieten sich die Wohnungsgrößenberechnungen von § 39 II WoBauG an³⁹. Haupterwerbsbetriebe haben im Regelfall aber einen Anspruch auf Genehmigung eines Betriebsleiterwohnhauses mit einer Wohnfläche von maximal 156 m² plus eines gewissen Zuschlags für ein angemessenes Betriebsleiter-Büro⁴⁰.

3. Die sonstigen notwendigen Voraussetzungen für eine Privilegierung gem. § 35 BauGB

Ergänzend zum Vorliegen eines Betriebsleiterhauses als privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 I Nr.1 BauGB müssen allerdings noch weitere Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, um endgültig eine Privilegierung als zulässiges Bauvorhaben zu erreichen. So dürfen ihm

- keine öffentlichen Belange entgegenstehen, § 35 I, III BauGB,
- des Weiteren darf es den Festsetzungen eines eventuell bestehenden einfachen

Bebauungsplanes im Sinne von § 30 III BauGB nicht widersprechen,

- seine ausreichende Erschließung muss gesichert sein, § 30 I BauGB und schlussendlich
- muss die Gemeinde ihr gem. § 36 I 1 BauGB erforderliches Einvernehmen erteilt haben.

4. Abgrenzung zu § 35 II BauGB – Die „sonstigen Vorhaben“ im Außenbereich

Neben § 35 I BauGB sieht § 35 II BauGB die Möglichkeit vor, Bauvorhaben im Außenbereich auch dann für zulässig zu erklären, selbst wenn keine Privilegierung im Sinne von § 35 I Nr. 1–6 BauGB vorliegt – aber auch dann müssen die sonstigen bereits aufgezählten Voraussetzungen zu bejahen sein. Jedoch wird die Zulässigkeit von Wohnbebauungen im Außenbereich, die nicht durch einen der Tatbestände von § 35 I Nr. 1–6 BauGB gedeckt werden, regelmäßig nicht durch § 35 II BauGB zustande kommen. Vielmehr wird die Zulässigkeitsprüfung im Regelfall daran scheitern, dass das beantragte Bauvorhaben als dem Außenbereich wesensfremde Bebauung einzustufen ist, woraus eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft gem. § 35 III 1 Nr. 5 BauGB und damit der öffentlichen Belange resultiert⁴¹ – wesensfremd deswegen, weil das Bauvorhaben keiner Privilegierung von § 35 I Nr. 1–6 BauGB unterfallen ist und deswegen auf den subsidiären § 35 II BauGB zurückzugreifen war. Weiteres Ausschluss-Argument ist der Hinweis gem. § 35 III 1 Nr. 7 BauGB darauf, dass die Gefahr der Entstehung von Splittersiedlungen unbedingt zu vermeiden ist⁴². Der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang noch angemerkt, dass Wohnvorhaben im Sinne von § 35 II BauGB jedoch gem. § 35 VI 1 BauGB in gewissem Umfang durch den Erlass einer gemeindlichen Satzung begünstigt werden können – aber auch nur dann, wenn es sich um ein Außenbereichsgebiet handelt, das nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

³⁷ Koppitz a.a.O., S. 60; Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 97; VGH München, in: AgrarR 1976, 239.

³⁸ Koppitz a.a.O., S. 60.

³⁹ Tyczewski, in: Hoppenberg/de Witt a.a.O., AIII Rn 97.

⁴⁰ Kreis Borken a.a.O., S. 25 f.

⁴¹ Weyreuther, Bauen im Außenbereich, 1979, S. 506.

⁴² Weyreuther a.a.O., S. 506.

Der Bodenmarkt

in Deutschland und der EU!

Boden ist Kapital. Und beim Bodenmarkt geht es um viel Geld. Deshalb ist Transparenz am landwirtschaftlichen Boden- und Pachtmarkt die Voraussetzung für erfolgreiches Handeln. Insbesondere im Hinblick auf die aktuellen Auswirkungen der Entkoppelung und der Bodenanforderungen von Seiten der Bioenergieproduktion.

Profitieren Sie von den neuesten Informationen zu brandenden Fragen rund um den

Bodenmarkt und den anschaulichen Statistiken in den NL-Sonderheften Bodenmarkt 1 und 2.

Bodenmarkt 1

Im Sonderheft **Bodenmarkt 1** erfahren Sie Wissenswertes über rechtliche Aspekte, deren Folgen und Möglichkeiten. Zusätzlich geben wir Ihnen einen Überblick über Boden- und Pachtpreise.

Bodenmarkt 2

Mit dem **aktuellen Heft Bodenmarkt 2 (2006/2007)** liefern wir Ihnen die neueste Bodenmarktstatistik, deutschlandweit und für einzelne Länder sogar bis hinunter zu den Landkreisen ausgewertet. Sie erhalten einen Überblick über die Entwicklung auf den Bodenmärkten anderer EU-Mitglieder. Und wir informieren Sie über neue Privatisierungsgrundsätze und das weitere Vorgehen der BVVG. Exklusiv für Sie wagen wir eine erste Analyse zum Marktwert der Zahlungsansprüche.

Jetzt gleich bestellen!

Sonderheft-Einzelpreis 20,- €*

Vorzugspreis für Abonnenten 16,- €***

* zzgl. 2,95 € Versandkosten

** Vorzugspreis gilt für Abonnenten von Neue Landwirtschaft und Briele zum Agrarrecht



Bodenmarkt EXKLUSIV
www.neulandwirtschaft.de

Nutzen Sie auch unseren **Informationsdienst Bodenmarkt EXKLUSIV!** Unter www.neulandwirtschaft.de finden Sie Zeitschriftenartikel, aktuelle Meldungen und Statistiken rund um den deutschen und internationalen Bodenmarkt!

Für Abonnenten kostenlos!

BESTELLCOUPON

Ja, ich bestelle das Neue Landwirtschaft-Sonderheft Bodenmarkt

— Expl. SH Bodenmarkt 1 (2004/2005) à 5,- €*

— Expl. SH Bodenmarkt 2 (2006/2007) à 20,- bzw. 16,- €*

Ja, ich bestelle _____ Paket(e) Bodenmarkt (Heft 1+2)
zum Paketpreis von 25,- € (für Abonnenten 21,-).

*zzgl. 2,95 € Versandkosten. Die Lieferung erfolgt gegen Rechnung.

Der Deutsche Landwirtschaftsverlag GmbH verarbeitet meine Daten in maschinenlesbarer Form. Die Daten werden vom Verlag genutzt, um mich mit den bestellten Produkten zu versorgen.

Bitte schicken Sie Ihren Coupon an:

dlv **Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH**
Leserservice Neue Landwirtschaft
Kabeikamp 6 · 30179 Hannover
Tel. 0511 67806-0 · Fax 0511 67806-200
www.neulandwirtschaft.de
Geschäftsführer: Peter Kliemann, Bernd Kuhmeier, Hans Müller
Registergericht Hannover HRB 59744

Meine Anschrift

Name _____

Vorname _____

Straße, Hausnummer _____

Postleitzahl, Ort _____

Telefonnummer _____

E-Mail-Adresse _____

Kundennummer _____

Ich bin damit einverstanden, dass Sie mich über neue Produkte und Dienstleistungen per Telefon oder E-Mail, informieren (ggf. streichen). Mir ist bekannt, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Datum, Unterschrift _____