



Möglich-
keiten der
gewerb-
lichen Ent-
wicklung
im Außen-
bereich

Havixbeck, 09.06.2016

Baugesetzbuch

§35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

Nr 1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient

...

In Absatz 1 sind die „privilegierten Vorhaben“ aufgeführt zu denen „normale Gewerbebetriebe“ i.d.R. nicht gehören, sondern nur solche die wegen Ihrer besonderen Zweckbestimmung oder Ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. (§35(1) Nr. 4 BauGB)

In Absatz 4 des §35 BauGB sind die sogenannten „teilprivilegierten“ Vorhaben benannt, denen einige „typische“ Außenbereichsbelangen nicht entgegengehalten werden dürfen:

Dazu zählen, mit besondere Relevanz für Gewerbe:

Absatz 4 Nr. 1 BauGB:

Die Nutzungsänderung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäudes unter den in Buchstaben a) – g) genannten Voraussetzungen..

sowie

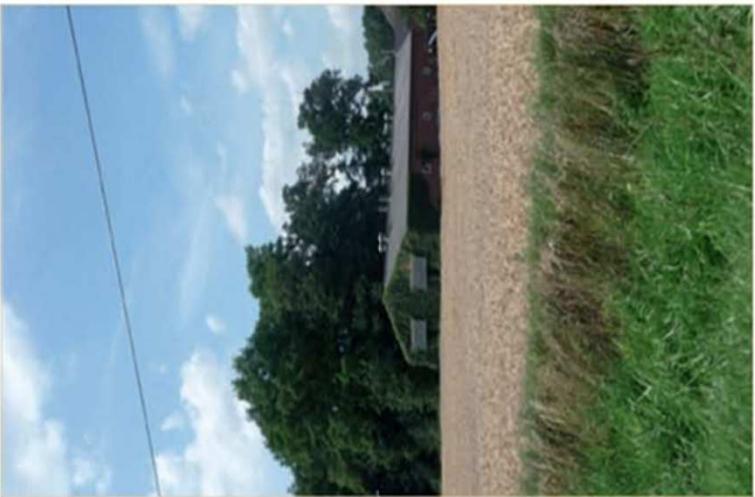
Absatz 4 Nr. 6 BauGB:

„die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.“

Voraussetzungen nach Buchstabe a) – g)

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt bleibt im wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück, (derzeit ausgesetzt)
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) räumlich – funktionaler Zusammenhang zur Hofstelle,
- f) max. drei Wohnungen,
- g) Baulast mit Verzicht auf Ersatz





Außenbereichssatzung nach §35(6) BauGB

„Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in der Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 (Beeinträchtigung öffentlicher Belange), nicht entgegen gehalten werden kann, dass.....

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.“

bebauter Bereich = Eindruck der Geschlossenheit erforderlich



Streusiedlungsstruktur





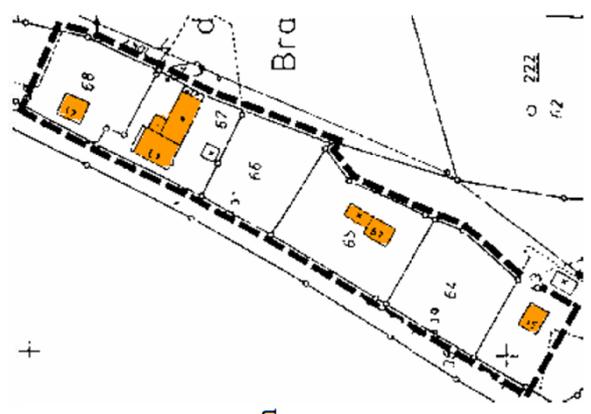
BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 - 4 C 1.05

Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung liegen **nicht** vor

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

Entscheidungsgründe

- kein „beauter Bereich“
- beiden südlichen Wohnhäusern fehlt erforderliche Zugehörigkeit zu beiden nördlichen Baukomplexen
- vorhandene Freiflächen sind nicht Teil des Siedlungsansatzes, sondern Verbindung der Außenbereichsflächen, in die die beiden südlichen Wohnhäuser eingestreut sind



November / Dezember 2006



Bezirksregierung
Arnsberg

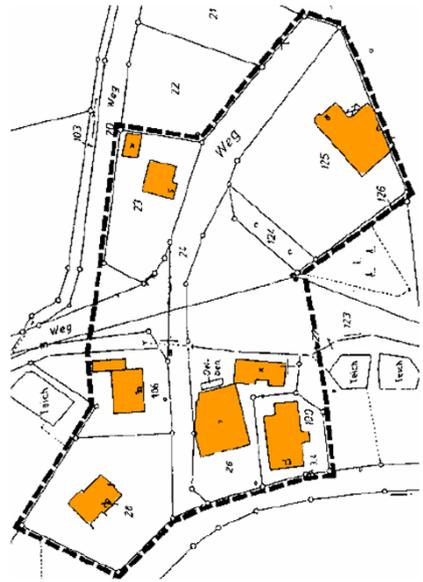
BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 - 4 C 2.05 (BauR 2006, S. 1858)

Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung liegen vor

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

Definition „bebauter Bereich im Außenbereich“

- aufgrund vorhandener Bebauung kann Außenbereich Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen
- vorhandene Bebauung deutet auf weitere Bebauung im Wege der Verdichtung hin
- vorhandene Bebauung lässt Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen, die sie als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert



November / Dezember 2006

© BR Arnsberg

Zusammenfassung:

rechtlich und tatsächlich sinnvollstes Anwendungsfeld für Gewerbe im Außenbereich sind i.d.R. Handwerksbetriebe in vorhandenen (bisher landwirtschaftlich genutzten) Gebäuden.





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT !