

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis · 78045 Villingen-Schwenningen

Gemeinde Niedereschach
- Bürgermeister Martin Ragg -

Villinger Straße 10
78078 Niedereschach

22.12.2021

Antrag auf Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Bauherr: Norbert Hauser
Bauvorhaben: Umnutzung von Stallgebäude zu Wohnungen
Gemeinde: Im Dobel 3, Gemarkung: Niedereschach-Kappel
Flurstücks-Nr.: 138
Bt.Nr.: 1409 / 2021

Hier: Anhörung vor Ersetzung des Einvernehmens

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Ragg,

zu oben genanntem Bauantrag, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach in seiner Sitzung vom 15.11.2021 das gemäß § 36 Absatz 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nicht erteilt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Danach kann die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde, unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 a) – g) BauGB zugelassen werden. Das Vorhaben muss zusätzlich auch außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sein, ihm kann aber nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Diese Voraussetzungen treffen bei o. g. Vorhaben zu, weshalb es nach unserer Auffassung bauplanungsrechtlich zulässig und somit auch zu genehmigen ist.

So wurde das ursprüngliche Gebäude errichtet, um einem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen und hat nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche eingenommen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Außerdem erfüllt das o. g. Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1

BAURECHTS- UND
NATURSCHUTZAMT
BAURECHT

DIENSTGEBÄUDE
AM HOPTBÜHL 5
78048 VILLINGEN-SCHWENNINGEN

CAROLIN RIEGER
ZIMMER-NR. 106
DURCHWAHL 07721 913-7855
TELEFAX 07721 913-8900
C.RIEGER@LRASBK.DE
TELEFONZENTRALE 07721 913-0
ZENTRALES TELEFAX 07721 913-8900
INFO@SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
WWW.SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
UST-IDNR. DE 142984618

SPARKASSE SCHWARZWALD-BAAR
BIC SOLADES1VSS
IBAN DE48 6945 0065 0000 0003 15

ALLGEMEINE SPRECHTAGE
MO-DO 8:00-11:30 UHR
DO NACHMITTAG 14:00-17:30 UHR

KFZ-ZULASSUNG UND FÜHRERSCHWEINE
MO-MI 8:00-14:00 UHR
DO 8:00-13:00 UHR
14:00-17:30 UHR
FR 8:00-11:30 UHR

Nr. 1 a) – g) BauGB: das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz (Nr. 1 a), die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt (Nr. 1 b), das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden (Nr. 1 d), das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs (Nr. 1 e), es entstehen neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle (Nr. 1 f, im vorliegenden Falle entstehen 3 Wohnungen) und vom Bauherrn wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 erforderlich (Nr. 1 g). Die Übernahme dieser Baulast wird derzeit vorbereitet. Die 7-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 c) BauGB ist gemäß § 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist das Vorhaben auch außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB. Ihm kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Im Übrigen verweisen wir auf die Begründungen aus dem beigefügten Anwaltsschreiben der Rechtsanwälte Dr. Kroll & Partner mbB, welche wir für zutreffend halten.

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden. Aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Niedereschach ist nicht ersichtlich, dass das Einvernehmen aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagt wurde. Die Versagung des Einvernehmens der Gemeinde Niedereschach ist daher rechtswidrig.

Nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) hat die zuständige Genehmigungsbehörde das fehlende Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen, wenn die Gemeinde das erforderliche Einvernehmen rechtswidrig versagt hat. Dabei ist die Gemeinde vor der Erteilung der Genehmigung anzuhören und ihr ist die Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden (§ 54 Abs. 4 Satz 6, 7 LBO).

Wir bitten die Gemeinde Niedereschach daher, bis spätestens **31.01.2022** hierzu Stellung zu nehmen. Danach wird die Baugenehmigungsbehörde bei weiterhin versagtem Einvernehmen dieses ersetzen und die beantragte Baugenehmigung erteilen.

Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbB und Herr Norbert Hauser erhalten eine Mehrfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

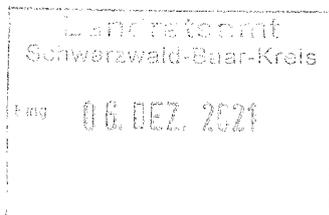

Carolin Rieger

Anlage Anwaltsschreiben Rechtsanwälte Dr. Kroll & Partner vom 02.12.2021



Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbB · Postfach 20 54 · D-72710 Reutlingen

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
Am Hoptbühl 7
78048 Villingen-Schwenningen



Referat Volker Bettin
U. Zeichen 21/07927 BE
Kanzlei Reutlingen
Telefon (0 71 21) 3 24-160
Telefax (0 71 21) 3 24-111
E-Mail v.bettin@kp-recht.de

Neue Adresse
Standort Tübingen!

Reutlingen, 2. Dezember 2021

Dr. Kroll & Partner
Rechtsanwälte mbB

www.kp-recht.de

Reutlingen
Pfenningstraße 2
72764 Reutlingen
Telefon +49 7121 324-100
Telefax +49 7121 324-110

Stuttgart
Löffelstraße 44
70597 Stuttgart
Telefon +49 711 16177-500
Telefax +49 711 16177-511

Tübingen
Eisenbahnstraße 50
72072 Tübingen
Telefon +49 7071 94356-700
Telefax +49 7071 94356-799

Balingen
Wilhelmstraße 47
72336 Balingen
Telefon +49 7433 9016-600
Telefax +49 7433 9016-612

Rottweil
Ruhe-Christi-Straße 15
78628 Rottweil
Telefon +49 741 17567-400
Telefax +49 741 17567-429

Zuständige Rechtsanwaltskammern:

Standorte Reutlingen,
Tübingen, Balingen, Rottweil:
RAK Tübingen
Christophstraße 30
72072 Tübingen
info@rak-tuebingen.de

Standort Stuttgart:
RAK Stuttgart
Königstraße 14
70173 Stuttgart
info@rak-stuttgart.de

Amtsgericht Stuttgart
PR 350001
UST-IDNR. DE 146473774

Ihr Zeichen Bt.Nr. : 1409 / 2021

Hauser ./ Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
Baugenehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Laufer,
sehr geehrter Herr Zimmermann,

wir vertreten die Interessen des Herrn Norbert Hauser. Unser Mandant hat uns beauftragt, zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens in Auseinandersetzung mit den eingegangenen Nachbareinwendungen eine Stellungnahme abzugeben.

Stellungnahmen des Herrn Rechtsanwalt Hans-Jörg Knäpple

Die Befürchtungen zu nicht zureichender Wasserver- und Abwasserentsorgung werden bauseits nicht geteilt.

Richtig ist, dass das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 BauGB zu behandeln ist. Es erfüllt aber alle Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1.



- 2 -

Wie aus den Baugesuchsunterlagen ersichtlich, sollen nicht nur bestimmte Mauern erhalten bleiben, sondern erhalten bleiben die Bodenplatte, wesentliche Teile des Daches und ein Großteil der Wände. Damit kann nach hiesiger Auffassung kein Zweifel daran bestehen, dass das Bauvorhaben der Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient.

Die Nutzungsaufgabe erfolgte etwa 2012 – die 7-Jahresfrist ist mithin nur gering überschritten. Im Übrigen kommt es auf die Einhaltung der 7-Jahres-Frist nach § 1 AG BauGB BW nicht an.

Der Schweinestall wurde nach Kenntnis der Bauherrschaft genehmigt.

Grundsätzlich geht die Rechtsprechung davon aus, dass ein Gebäude, welches in unmittelbarer Nähe anderer zur Hofstelle gehörenden Gebäude liegt, mit diesem eine funktionale Einheit bildet. Bei einem Schweinestall kann das im Übrigen ohnehin nicht infrage stehen, weil Schweineställe der ständigen Betreuung durch den Landwirt bedürfen, sei es beim Ausmisten, sei es beim Füttern oder auch beim Ferkeln.

Bezeichnenderweise argumentiert der Kollege nicht mit dem Fehlen einer Hofstelle mangels jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Wohngebäudes.

Die Frage, ob auch der Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB erfüllt ist, kann dahinstehen.

Einwendungen des Herrn Sven Flaig

Der Unterzeichner kennt den in den dortigen Einwendungen zitierten Antrag auf einen Bauvorbescheid nicht. Vermutlich waren bei diesem Vorhaben aber die Voraussetzungen von § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB nicht erfüllt. Im Übrigen könnte eine möglicherweise zu Unrecht erfolgte Abweisung eines solchen Antrags nicht gewissermaßen im Wege der Gleichbehandlung dazu führen, dass der genehmigungsfähige Antrag unseres Mandanten abgewiesen wird.



Einem Vorhaben, dass die Voraussetzungen von § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfüllt, kann eine Störung des landschaftlichen Erscheinungsbildes nicht entgegengehalten werden.

Falsch ist die Auffassung des Einwenders, es komme auf eine bestehende Hofstelle und insbesondere ein jetzt noch zu landwirtschaftlichen Zwecken bewohntes Wohngebäude an. Es reicht vielmehr aus, wenn eine Hofstelle einmal bestanden hat.

Dass ursprünglich ein landwirtschaftliches Wohngebäude bestand, dürfte unstrittig sein – sowohl das ursprünglich vorhandene alte Bauernhaus als auch das zu seinem Ersatz errichtete Wohngebäude Dobel Nr. 3 wurden vom Inhaber des früheren landwirtschaftlichen Betriebs zu Wohnzwecken genutzt.

Die Literatur steht auf dem Standpunkt, dass entweder eine Hofstelle, die dann auch ein landwirtschaftlich genutztes Wohngebäude enthalten muss, aktuell bestehen muss oder früher einmal bestanden haben muss.

vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 142. EL Mai 2021 Rn. 144 zu § 35 BauGB

Auch die Rechtsprechung teilt diesen Standpunkt:

Es ist nicht erforderlich, dass der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb noch fortbesteht. Dazu dürfen wir aus einer aus hiesiger Sicht sehr sorgfältig begründeten Entscheidung des OVG Koblenz zitieren:

Der Gesetzeswortlaut des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist nicht eindeutig. Für die Ansicht des Beklagten, wonach eine aktuell bestehende Hofstelle zu fordern ist, spricht zunächst zwar, dass in Buchst. e) verlangt wird, dass das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht. In § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist zudem die Rede von der Änderung der Nutzung „eines Gebäudes“ (und nicht mehrerer Gebäude). § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g) BauGB setzt ferner die Übernahme einer Verpflichtung voraus, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich.



Der Wortlaut des § 35 Absatz 4 Nr. 1 BauGB lässt eine Auslegung dahin, dass es eine gewissermaßen aktuell bestehende Hofstelle geben muss, zwar zu, er zwingt jedoch nicht zu einem solchen Verständnis. Vielmehr kann von dem Begriff der Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes auch die Hofstelle des bisherigen Betriebes umfasst sein. Dafür, dass § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB nicht an die derzeit vorhandenen Verhältnisse, sondern an die frühere Nutzung anknüpft (vgl. hierzu auch Dürr, in: Brügelmann, BauGB, § 35 Rn. 131c) spricht im Übrigen der Umstand, dass Buchst. a) bis g) Anforderungen an die Änderung der „bisherigen Nutzung“ eines Gebäudes enthalten. Die Verpflichtung in Buchst. g) kann zudem auch dann Bedeutung haben, wenn der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb vollständig aufgegeben worden ist, später aber wiederaufgenommen wird und ein erneuter Bedarf für bauliche Anlagen im Sinne des § 35 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB geltend gemacht wird.

Stellt sich somit zwar der Wortlaut als offen dar, folgt allerdings aus der Entstehungsgeschichte des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie seinem Sinn und Zweck, dass die Vorschrift auch bei vollständiger Aufgabe des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs anwendbar ist:

Eine Begünstigungsvorschrift für die Nutzungsänderung landwirtschaftlich genutzter baulicher Anlagen wurde erstmals durch das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl I S. BGBl Jahr 1976 I Seite 2221) eingeführt. Der in diesem Rahmen neu eingefügte Absatz 4 des § 35 BBauG lautete wie folgt:

„Der beabsichtigten Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 kann nicht entgegengehalten werden, dass die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.“

§ 35 Absatz 4 BBauG begünstigte damit jede beabsichtigte Änderung der bisherigen Nutzung einer ursprünglich zu landwirtschaftlichen Zwecken dienenden baulichen Anlage ohne wesentliche Änderung. Mit dieser Regelung sollte der Strukturwandel in der Landwirtschaft aufgegriffen werden. In der Begründung des Gesetzesentwurfes heißt



es hierzu (BT-Drs. 7/2496, S. 49), durch die neue Vorschrift solle ermöglicht werden, „dass bauliche Anlagen nach Absatz 1 Nr. 1, 1a und 2, insbesondere landwirtschaftlich genutzte Gebäude, auch anderen Nutzungen zugeführt werden können. Dadurch soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Eine Vielzahl von Höfen wird heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Würde in diesen Fällen eine Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude nicht ermöglicht, so würden sie voraussichtlich verfallen. Damit wäre aber den öffentlichen Belangen an der Gestaltung des Außenbereichs, u.a. den Belangen des Umweltschutzes nicht gedient.“

Hieraus wird deutlich, dass der Gesetzgeber mit seiner neuen Regelung gerade auch den Fall einer vollständigen Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebs erfassen wollte.

An dieser gesetzgeberischen Intention hat sich durch die nachfolgenden Änderungen und Neufassungen des § 35 BauGB nichts geändert. Dies gilt auch, soweit in § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB das Erfordernis eines räumlichen-funktionellen Zusammenhangs zur Hofstelle eingeführt wurde.

Dieses Erfordernis fand erstmals Eingang in dem durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl I S. BGBl Jahr 1990 I Seite 926) erlassenen, zeitlich befristeten Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG). Dieses sollte ebenfalls mit Blick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft u.a. die Nutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken verbessern (vgl. BT-Drs. 11/5972, S. 10). Aufgrund des § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG wurden die begünstigten Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 4 BauGB erweitert, und zwar in Bezug auf die Wohnzwecken dienende Änderung bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Gebäude. Bei der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken wurde vor allem auf das Merkmal „ohne wesentliche Änderung“ verzichtet. Die Änderung musste allerdings an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des am 1. Mai 1990 vorhandenen Bestands, das in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude stand, vorgenommen werden, und die äußere Gestalt des Gebäudes musste im Wesentlichen ge-



wahrt bleiben. Mit diesem Erfordernis wurde ein „unmittelbarer räumlicher Zusammenhang des Wohngebäudes mit den vorhandenen, eine baulich-funktionale Einheit bildenden betrieblichen Bauten“ vorausgesetzt. Die Änderung einer davon abgegrenzten, z.B. einzeln stehenden Scheune zu Wohnzwecken sollte hingegen von der Regelung nicht erfasst werden (vgl. Beschlussempfehlung und der Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, BT-Drs. 11/6636, S. 30).

Dass der Gesetzgeber mit § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG auch die Fälle einer vollständigen Betriebsaufgabe erfassen wollte, ergibt sich zudem aus der Begründung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl I S. BGBl Jahr 1993 I Seite 466), mit dem § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG zwar neu gefasst, inhaltlich jedoch im Hinblick auf die hier in Rede stehende Voraussetzung unverändert blieb. Dort wird ausdrücklich auf „die (ehemaligen) Landwirte“ Bezug genommen, denen die Verwertung der Gebäudesubstanz ihrer Hofstelle ermöglicht werden sollte (vgl. BT-Drs. 12/3944, S. 42).

Das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl I S. BGBl Jahr 1997 I Seite 2081) fasste die Begünstigungstatbestände zur Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB 1986 einerseits und für Wohnbauvorhaben in § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG andererseits in einem neu gefassten, seither im Wesentlichen unverändert gebliebenen § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zusammen. Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber hiermit den Begünstigungstatbestand im Sinne der hier vom Beklagten vorgenommenen Auslegung einschränken wollte, also nur die Entprivilegierung einzelner Gebäude eines insgesamt noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs zulassen wollte, finden sich in den Gesetzesmaterialien jedoch nicht. Vielmehr wird auch in der Begründung zu § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB des Gesetzesentwurfes die Absicht des Gesetzgebers betont, den landwirtschaftlichen Strukturwandel zu unterstützen. Erhaltenswerte Bausubstanz solle auch dann weiter genutzt werden, wenn diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke erforderlich ist (vgl. BT-Drs. 13/6392, S. 59). Dass die erleichterte Umnutzungsmöglichkeit für Vorhaben außerhalb der Hofstelle (mit dem Erfordernis eines räumlich-funktionellen Zusammenhangs des Gebäudes zur Hofstelle) entfällt, hat der



Gesetzgeber lediglich mit dem Interesse einer Bündelung der Siedlungsentwicklung im Außenbereich begründet (vgl. BT-Drs. 13/6392, S. 59; ferner Spieß, in: Jäde/Dirnberger/Weiß [Hrsg.], BauGB und BauNVO, 8. Aufl. 2017, § 35 Rn. 118). Es ist daher davon auszugehen, dass damit ebenfalls lediglich eine erleichterte Nutzungsänderung etwa von Feldscheunen und anderen einzeln in der Landschaft stehenden Gebäuden verhindert werden sollte (vgl. Rieger, in: Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 35 Rn. 179; ferner BT-Drs. 11/6636, S. 30; Dürr, in: Brügelmann, BauGB, § 35 Rn. 131 c). Dass der landwirtschaftliche Betrieb als solcher noch erhalten sein sollte, ergibt sich hingegen aus den Gesetzesmaterialien nicht (vgl. hierzu auch die Äußerungen der Abgeordneten Kansky und Schöler im Plenarprotokoll 13/175 vom 15. Mai 1997, S. 15730 (A), 15732 (C), in denen von Landwirten die Rede ist, die ihren Betrieb aufgegeben haben, sowie von aufgegebenen landwirtschaftlichen Gehöften).

Dieses Auslegungsergebnis wird, anders als die Beklagtenvertreter meinen, nicht dadurch in Frage gestellt, dass § 35 BauGB den Schutz des Außenbereichs vor wesensfremder Bebauung bezweckt. Wie weit der Schutz des Außenbereichs reicht, wird allein durch die hierzu ergangenen gesetzlichen Vorschriften bestimmt. Der Gesetzgeber hat aber gerade mit § 35 Absatz 4 BauGB Regelungen geschaffen, die Ausnahmen von dem Grundsatz zulassen, dass sich die bauliche Entwicklung nicht im Außenbereich vollziehen soll.

Setzt § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB demnach nicht das Bestehen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes voraus, ist vorliegend ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zwischen den zur Nutzungsänderung vorgesehenen Gebäuden und der früheren Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes gegeben. Wie das Verwaltungsgericht bereits ausgeführt hat, lagen die Gebäude inmitten der Hofstelle des Betriebes.

vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 27. Febr. 2018 – 8 A 11535.17

Zur Thematik der erhaltenswerten Bausubstanz haben wir bereits weiter vom Stellung genommen. Insoweit kann auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden.

Zusammenfassend:



Das Bauvorhaben dient, wie dargelegt, der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz.

Die äußere Gestalt, was wohl auch von den Einwendern nicht in Frage gestellt wird, weswegen wir diese Frage nicht eingehend erörtert haben, bleibt im Wesentlichen gewahrt.

Die Aufgabe der früheren Nutzung liegt zwar, wenn auch nur unwesentlich, länger als 7 Jahre zurück – hierauf kommt es aber wegen § 1 AG BauGB BW nicht an.

Das umzunutzende Gebäude wurde zulässig errichtet.

Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der früher vorhandenen Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, was ausreicht, wie oben dargelegt.

Es entstehen weniger als 5 Wohnungen.

Die notwendige Verpflichtung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. g) wird kurzfristig abgegeben.

Wir gestatten uns noch einen weiteren Hinweis zum Verfahren:

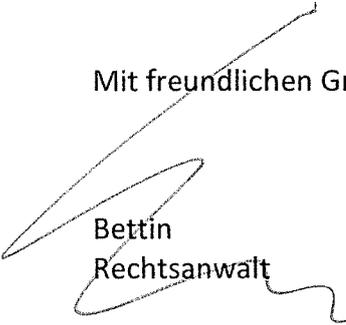
Die Gemeinde hat gemäß der obigen Ausführungen, wonach das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist, das Einvernehmen zu Unrecht verweigert.

Nach hiesiger Auffassung bedarf es einer erneuten Behandlung des Bauvorhabens im Gemeinderat nicht. Wenn ein Anspruch auf Baugenehmigung besteht, ist das verweigerter gemeindliche Einvernehmen zwingend durch die Baurechtsbehörde zu ersetzen. Insofern gibt es keinerlei Ermessen. Bezeichnenderweise geht auch die amtshaftungsrechtliche Rechtsprechung seit der Einführung der Möglichkeit in Baden-Württemberg, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen, davon aus, dass bei Nichterteilung einer Baugenehmigung unter Berufung auf das verweigerter gemeindliche Einvernehmen,



wenn diese Verweigerung rechtswidrig war, die Amtshaftung allein die Baurechtsbehörde und nicht die Gemeinde trifft. Die Baugenehmigung ist danach zu erteilen unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.

Mit freundlichen Grüßen


Bettin
Rechtsanwalt