



Arbeitshilfe

Planen und Bauen im Außenbereich

IMPRESSUM

Herausgeber	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 14467 Potsdam https://mil.brandenburg.de
Fachliche Betreuung	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg Referat 23 - Städtebaurecht Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 14467 Potsdam https://mil.brandenburg.de
Auftragnehmer	Plan+Consult Mitschang GmbH Domstr. 17 14482 Potsdam
Bearbeitungsstand	Oktober 2025
Bildnachweise	Fotos Deckblatt: Plan+Consult Mitschang GmbH; A 2 - A 5, A 9 - A 14: DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0; A 2 - A 3, A 18 - A 20: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Lietzen- burger Straße 44, 10789 Berlin

Veröffentlichungen/Vervielfältigungen, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Hinweise:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und um Sachverhalte verständlich darlegen zu können, wird in dieser Broschüre auf gendergerechte Formulierungen verzichtet. Die Inhalte wenden sich diskriminierungsfrei gleichermaßen an alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....	I
Abkürzungsverzeichnis.....	IV

EINLEITUNG

1.	Ziel und Zweck der Arbeitshilfe	1
2.	Entstehung und Struktur der Arbeitshilfe	2
3.	Charakteristik des Außenbereichs im Land Brandenburg	4

A BAUEN IM AUßENBEREICH.....8

A 1 Begriff des Außenbereichs9

A 1.1	Zuordnung von Vorhaben in einen der städtebaulichen Bereiche nach Paragraf 30, Paragraf 34 und Paragraf 35 BauGB	10
A 1.2	Verhältnis zum Bebauungsplan (Paragraf 30 BauGB).....	12
A 1.3	Abgrenzung zum „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (Paragraf 34 BauGB).....	13
A 1.3.1	Merkmal: Bebauungszusammenhang.....	14
A 1.3.1.1	Merkmal: Bebauung.....	15
A 1.3.1.2	Merkmal: Im Zusammenhang bebaut	17
A 1.3.2	Merkmal: Ortsteil.....	22
A 1.4	Vorrang der Fachplanung (Paragraf 38 BauGB)	25

A 2 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich27

A 2.1	Privilegierte Vorhaben (Paragraf 35 Absatz 1 BauGB)	30
A 2.1.1.	Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	36
A 2.1.1.1	Merkmal: Landwirtschaft.....	38
A 2.1.1.2	Merkmal: Forstwirtschaft	41
A 2.1.1.3	Merkmal: Betrieb.....	42
A 2.1.1.3.1	Gewinnerzielungsabsicht	43
A 2.1.1.3.2	Rechtsform.....	44
A 2.1.1.3.3	Voll- und Nebenerwerbsbetriebe	44
A 2.1.1.3.4	Eigentumsverhältnisse	46
A 2.1.1.4	Merkmal: Dienen	47
A 2.1.1.5	Merkmal: Untergeordneter Teil der Betriebsfläche.....	49
A 2.1.1.6	Mitgezogene Nutzungen	50
A 2.1.1.7	Einzelaspekt: Altenteilerwohnungen/-häuser und Wohnungen für Arbeitskräfte	55
A 2.1.1.8	Einzelaspekt: Kleinsiedlungen	56
A 2.1.2	Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)	57

INHALTSVERZEICHNIS

A 2.1.3	Vorhaben für die Ver- und Entsorgung sowie ortsgebundene Betriebe (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)	59
A 2.1.3.1	Der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Vorhaben	59
A 2.1.3.2	Ortsgebundener gewerblicher Betrieb.....	60
A 2.1.3.2.1	Merkmal: Ortsgebundenheit	61
A 2.1.3.2.2	Merkmal: Gewerblicher Betrieb	62
A 2.1.3.2.3	Merkmal: Dienen	62
A 2.1.4.	Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden sollen (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)	63
A 2.1.4.1	Vorhaben mit besonderen Anforderungen an die Umgebung	66
A 2.1.4.2	Vorhaben mit nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung	67
A 2.1.4.3	Vorhaben mit besonderer Zweckbestimmung.....	68
A 2.1.4.4	Anlagen zur industriell oder gewerblich geprägten (Massen-)Tierhaltung	69
A 2.1.5	Anlagen der Wind- und Wasserenergie (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)	72
A 2.1.5.1	Grundsätzliche Anforderungen an die Privilegierung von Windenergieanlagen	75
A 2.1.5.1.1	Privilegierung von Windenergieanlagen nach Maßgabe von Paragraf 249 BauGB.....	78
A 2.1.5.1.2	Zulässigkeitserleichterungen für Windenergieanlagen nach Maßgabe von Paragraf 249b Absatz 1 BauGB.....	87
A 2.1.5.2	Wasserenergetische Anlagen	88
A 2.1.5.3	Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien (Paragraf 249a Absatz 1 BauGB)	89
A 2.1.6	Anlagen der energetischen Nutzung von Biomasse (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)	90
A 2.1.6.1	Basisbetrieb	92
A 2.1.6.2	Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem Betrieb	93
A 2.1.6.3	Herkunft der Biomasse.....	95
A 2.1.6.4	Nur eine Anlage je Hofstelle oder Betriebsstandort.....	96
A 2.1.6.5	Kapazitätsgrenzen	96
A 2.1.6.6	Ergänzende Sonderregelungen für Biogasanlagen in Paragraf 246d BauGB	97
A 2.1.7	Kernenergie (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)	101
A 2.1.8	Solarenergetische Anlagen (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 BauGB)...	101
A 2.1.8.1	Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden	102
A 2.1.8.1.1	Merkmal: In, an und auf Dach- und Außenwandflächen	103
A 2.1.8.1.2	Merkmal: Zulässigerweise genutzte Gebäude.....	103
A 2.1.8.1.3	Merkmal: Baulich untergeordnet	104
A 2.1.8.2	Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen	105
A 2.1.8.3	Sonderregelung für Elektrolyseure nach Paragraf 249a Absatz 2 und 3 BauGB	107
A 2.1.8.4	Zulässigkeitserleichterungen für Anlagen solarer Strahlungsenergie nach Maßgabe des Paragraf 249b Absatz 2 BauGB	110
A 2.1.9	Besondere Solaranlagen (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB)	111

INHALTSVERZEICHNIS

A 2.2	Sonstige Vorhaben (Paragraf 35 Absatz 2 BauGB).....	114
A 2.2.1	Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	114
A 2.2.2	Kein Ermessensspielraum.....	116
A 2.2.3	Fallbeispiele.....	116
A 2.3	Begünstigte Vorhaben (Paragraf 35 Absatz 4 BauGB).....	123
A 2.3.1	Nutzungsänderung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatz 1 Nr. 1 errichtet wurde (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	128
A 2.3.1.1	Änderung der Nutzung eines Gebäudes	129
A 2.3.1.2	Weitere Anwendungsvoraussetzungen.....	131
A 2.3.1.2.1	Zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz	131
A 2.3.1.2.2	Erhalt der äußeren Gestalt.....	132
A 2.3.1.2.3	Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück	133
A 2.3.1.2.4	Zulässigerweise Errichtung des Gebäudes vor mehr als sieben Jahren	134
A 2.3.1.2.5	Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle	135
A 2.3.1.2.6	Bei Änderung zu Wohnzwecken: Zusätzlich maximal fünf Wohnungen.....	136
A 2.3.1.2.7	Verpflichtungserklärung.....	136
A 2.3.1.2.8	Sonderregelung: Neuerrichtung eines Gebäudes (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB).....	137
A 2.3.2	Ersatzneubau für ein Wohngebäude (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	139
A 2.3.2.1	Gleichartiges Ersatz-Wohngebäude.....	140
A 2.3.2.2	Standort des Ersatz-Wohngebäudes: An gleicher Stelle	142
A 2.3.2.3	Weitere Anwendungsvoraussetzungen.....	142
A 2.3.2.3.1	Zulässigerweise errichtetes Gebäude.....	143
A 2.3.2.3.2	Misstände oder Mängel	143
A 2.3.2.3.3	Bisherige Nutzung durch den Eigentümer.....	144
A 2.3.2.3.4	Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie.....	146
A 2.3.2.3.5	Sonderregelung: Geringfügige Erweiterung und Abweichung vom Standort (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 3 BauGB).....	147
A 2.3.3	Ersatzneubau für ein zerstörtes Gebäude (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	148
A 2.3.3.1	Vorhandensein eines Gebäudes	148
A 2.3.3.2	Weitere Anwendungsvoraussetzungen.....	148
A 2.3.3.2.1	Zulässigerweise errichtetes Gebäude	149
A 2.3.3.2.2	Zerstörung des ursprünglichen Gebäudes	149
A 2.3.3.2.3	Gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle	150
A 2.3.3.2.4	Als baldige Neuerrichtung.....	151
A 2.3.4	Änderung oder Nutzungsänderung bei erhaltenswerten Gebäuden (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB).....	153
A 2.3.4.1	Vorhandensein eines Gebäudes	153
A 2.3.4.2	Weitere Anwendungsvoraussetzungen.....	154
A 2.3.4.2.1	Erhaltenswertes Gebäude.....	154
A 2.3.4.2.2	Das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude	154
A 2.3.4.2.3	Zweckmäßige Verwendung und Erhaltung des Gestaltwerts des Gebäudes	155

A 2.3.5	Erweiterung von Wohngebäuden (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB).....	157
A 2.3.5.1	Vorhandensein eines Wohngebäudes.....	158
A 2.3.5.2	Erweiterung eines Wohngebäudes	158
A 2.3.5.3	Weitere Anwendungsvoraussetzungen.....	159
A 2.3.5.3.1	Zulässigerweise errichtetes Wohngebäude.....	160
A 2.3.5.3.2	Abgemessenheit der Erweiterung.....	160
A 2.3.5.3.3	Nutzung durch den Eigentümer oder seine Familie	163
A 2.3.6	Erweiterung eines Gewerbebetriebes (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB).....	163
A 2.3.6.1	Gewerblicher Betrieb	164
A 2.3.6.2	Bauliche Erweiterung	164
A 2.3.6.3	Weitere Anwendungsvoraussetzungen.....	166
A 2.3.6.3.1	Zulässigerweise errichteter Betrieb	166
A 2.3.6.3.2	Angemessenheit der Erweiterung.....	166
A 3	Öffentliche Belange (Paragraf 35 Absatz 3 BauGB).....	169
A 3.1	Unterschiedliches Gewicht von Beeinträchtigung und Entgegenstehen	171
A 3.2	Die öffentlichen Belange im Einzelnen	176
A 3.2.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans (Paragraf 35 Absatz 3 Nr. 1 BauGB).....	176
A 3.2.2	Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstiger Pläne (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).....	180
A 3.2.2.1	Landschaftsplan	181
A 3.2.2.2	Sonstige Pläne	181
A 3.2.3	Schädliche Umwelteinwirkungen (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB).....	182
A 3.2.4	Unwirtschaftliche Aufwendungen für die Infrastruktur (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB).....	185
A 3.2.5	Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz, Eigenart der Landschaft, Orts- und Landschaftsbild (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB)	186
A 3.2.5.1	Naturschutz und Landschaftspflege	187
A 3.2.5.2	Bodenschutz	189
A 3.2.5.3	Denkmalschutz	190
A 3.2.5.4	Natürliche Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes ..	191
A 3.2.5.5	Orts- und Landschaftsbild.....	194
A 3.2.6	Belange der Agrarstruktur, der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB)	195
A 3.2.6.1	Agrarstruktur	195
A 3.2.6.2	Wasserwirtschaft.....	196
A 3.2.6.3	Hochwasser.....	197
A 3.2.7	Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB)	199
A 3.2.7.1	Entstehung einer Splittersiedlung.....	201
A 3.2.7.2	Verfestigung einer Splittersiedlung.....	201
A 3.2.7.3	Erweiterung einer Splittersiedlung	202

A 3.2.8	Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB).....	203
A 3.3	Unbenannte öffentliche Belange	206
A 4	Ziele der Raumordnung	210
A 4.1	Raumbedeutsame Vorhaben.....	211
A 4.2	Zielbindungspflicht (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB).....	214
A 4.3	Abwägungsabschichtung (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB).....	216
A 5	Erschließung.....	217
A 5.1	Ausreichende Erschließung bei privilegierten Vorhaben	221
A 5.1.1	Ausreichende wegemäßige Erschließung	221
A 5.1.2	Ausreichende technische Infrastruktur (Energie, Wasser, Abwasser)	224
A 5.2	Gesicherte Erschließung bei sonstigen und begünstigten Vorhaben	226
A 5.3	Übernahme der Erschließung.....	227
A 6	Anforderungen an die Ausführung von zulässigen Außenbereichsvorhaben (Paragraf 35 Absatz 5 BauGB).....	229
A 6.1	Flächensparende und schonende Bauausführung (Paragraf 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB)	232
A 6.2	Rückbauverpflichtung (Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB)	233
A 6.3	Sicherstellung von Verpflichtungen (Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB).....	236
A 6.3.1	Baulast	236
A 6.3.2	Sicherung auf andere Weise	237
A 6.3.3	Sicherheitsleistungen.....	237
A 6.4	Sicherung der Nutzung (Paragraf 35 Absatz 5 Satz 4 BauGB)	238
A 7	Bestandsschutz	239
A 8	Einvernehmen der Gemeinde (Paragraf 36 BauGB).....	242
A 9	Sonderregelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	244
A 9.1	Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte (Paragraf 246 BauGB).....	245
A 9.2	Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie (Paragraf 246b BauGB)	248
A 9.3	Sonderregelungen zum Wiederaufbau im Katastrophenfall (Paragraf 246c BauGB).....	249

B	PLANEN IM AUßENBEREICH.....	250
B 1	Planvorbehalt (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB).....	251
B 1.1	Die planerische Komponente von Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB.....	252
B 1.2	Die genehmigungsrechtliche Komponente von Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB.....	254
B 1.3	Bedeutung für Windenergieanlagen sowie für sonstige privilegierte Anlagen	255
B 1.3.1	Vorhaben der Windenergie.....	255
B 1.3.1.1	Anwendung des Planvorbehalts.....	255
B 1.3.1.2	Überleitungsrecht – Weitergeltung des Planvorbehalts, Ausweisung zusätzlicher Flächen, Repowering-Vorhaben.....	256
B 1.3.2	Bedeutung für privilegierte Außenbereichsvorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB	257
B 1.3.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan zur Steuerung von privilegierten Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BauGB – ausgenommen Windenergievorhaben	258
B 1.3.4	Ziele der Raumordnung zur Steuerung von privilegierten Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB – ausgenommen Windenergievorhaben.....	261
B 2	Außenbereichssatzung (Paragraf 35 Absatz 6 BauGB).....	263
B 2.1	Anwendungsbereich und Anwendungsvoraussetzungen	263
B 2.1.1	Tatbestandsvoraussetzungen nach Paragraf 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB.....	264
B 2.1.2	Anwendungsvoraussetzungen nach Paragraf 35 Absatz 6 Satz 4 BauGB.....	266
B 2.2	Inhalte einer Außenbereichssatzung.....	268
B 2.3	Verfahren.....	269
B 2.4	Rechtsfolge.....	271

C	BEGRIFFE VORHABEN / BAULICHE ANLAGE	273
C 1	Vorhaben im Sinne von Paragraph 29	
	Absatz 1 BauGB	275
C 1.1	Bauplanungsrechtlicher Begriff der „baulichen Anlage“	276
C 1.1.1	Merkmal des Bauens	276
C 1.1.2	Merkmal der bodenrechtlichen Relevanz	278
C 1.2	Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen (Paragraph 29 Absatz 1 Halbsatz 1 BauGB)	280
C 1.3	Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten (Paragraph 29 Absatz 1 Halbsatz 2 BauGB).....	284
C 2	Bauordnungsrechtlicher Begriff der „baulichen Anlage“	286
D	GENEHMIGUNG	289
D 1	Geltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften (Paragraph 29 Absatz 2 BauGB).....	290
D 2	Bauordnungsrechtliche Verfahren.....	293
D 2.1	Grundsatz der Genehmigungspflicht	293
D 2.2	Bauordnungsrechtliche Verfahrensarten	294
D 2.2.1	Bauanzeigeverfahren.....	295
D 2.2.2	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	295
D 2.2.3	„Klassisches“ Baugenehmigungsverfahren.....	296
D 2.3	Konzentrationswirkung der Baugenehmigung	297
D 2.4	Genehmigungsfreie Vorhaben	298
D 2.5	Bauantrag	299
D 2.6	Bauaufsichtliche Maßnahmen.....	300
D 3	Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	301
D 3.1	Förmliches und vereinfachtes Genehmigungsverfahren.....	304
D 3.2	Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen	307
D 3.3	Konzentrationswirkung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung	310

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

EINLEITUNG

Tabelle 1: Übersicht der Flächennutzungsarten im Land Brandenburg, eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

A BAUEN IM AUßENBEREICH

A 1.1 Abbildung A 1: Systematische Übersicht der städtebaulichen Bereiche nach Paragraphen 30, 34 und 35 BauGB und damit verbundene Zulässigkeitstatbestände, eigene Darstellung.

A 1.3.1.2 Abbildung A 2: Beispiel für Baulücken (violett), die den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, auf Grundlage DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0.

Abbildung A 3: Beispiel für die Unterbrechung (violett) des Bebauungszusammenhangs, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, auf Grundlage DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0.

A 1.3.2 Abbildung A 4: Beispiel für einen Bebauungszusammenhang mit dem Gewicht eines Ortsteils, DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0.

Abbildung A 5: Beispiel für eine Splittersiedlung, DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0.

A 2 Abbildung A 6: Systematische Übersicht über die unterschiedlichen Vorhabenkategorien, die im Außenbereich zulässig sein können, eigene Darstellung.

A 2.1 Abbildung A 7: Systematische Übersicht über die Prüfschritte zur Beurteilung eines Vorhabens nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB, eigene Darstellung.

A 2.1.1 Abbildung A 8: Schematische Darstellung der Prüfkaskade zur Klärung, ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben im

- Sinne von Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB handelt, eigene Darstellung.
- A 2.1.1.6 Abbildung A 9: Lage des geplanten Vorhabens (umrandet mit weißer gestrichelter Linie) im Verhältnis zur Hofstelle, DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie.
- A 2.2.3 Abbildung A 10: Beispiel Motocross-Anlage mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie), DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie.
- Abbildung A 11: Beispiel Funktionsgebäude Sportplatz mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie). DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie.
- Abbildung A 12: Beispiel Festival mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie), DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie.
- Abbildung A 13: Beispiel Reithalle mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie), Quelle DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie.
- Abbildung A 14: Beispiel Erweiterung Wochenendhaus mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie), DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie.
- A 2.3 Abbildung A 15: Systematische Übersicht zu begünstigten Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 4 BauGB, eigene Darstellung.
- A 2.3.3.2.4 Abbildung A 16: Systematische Übersicht zum Zeitmodell der „alsbaldigen Neuerrichtung“, eigene Darstellung.
- A 3.1 Abbildung A 17: Systematische Übersicht „Entgegenstehen“ und „Beeinträchtigen“ öffentlicher Belange bei der Vorhabenzulassung, eigene Darstellung.

- A 3.2.1 Abbildung A 18: Darstellung beantragtes Gewächshaus, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG.
- A 3.2.1 Abbildung A 19: Darstellung beantragtes Silo, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG.
- A 3.2.1 Abbildung A 20: Darstellung beantragtes Wohnhaus, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG.
- A 6 Abbildung A 21: Systematische Übersicht der Anforderungen, die sich für Vorhaben aus § 35 Absatz 5 BauGB ergeben, eigene Darstellung.

B PLANEN IM AUßENBEREICH

- B 2.1 Abbildung B 1: Systematische Übersicht der Anwendungsvoraussetzungen des Paragraf 35 Absatz 6 BauGB, eigene Darstellung.

D GENEHMIGUNG

- D 2.2 Abbildung D 1: Systematische Übersicht der Verfahren nach Paragrafen 62, 63 und 64 Brandenburgische Bauordnung, eigene Darstellung.

Abkürzungsverzeichnis

ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
a. F.	alte Fassung
AfS B-B	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauR	Baurecht (Zeitschrift)
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BBergG	Bundesberggesetz
BbgBauVorIV	Brandenburgische Bauvorlagenverordnung
BbgBO	Bauordnung des Landes Brandenburg
BbgCWPV	Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz- Verordnung
BbgDschG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgFzG	Brandenburgisches Flächenzielgesetz
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
Bbg StrG	Brandenburgischen Straßengesetz
BbgVersFreiV	Brandenburgische Versickerungsfreistellungsverordnung
BbgWEAAbG	Brandenburgisches Windenergieanlagenabstandsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BbgWoFG	Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BeckRS	Beck-Rechtsprechung
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil 1
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BioAbfV	Bioabfallverordnung
BiomasseV	Biomassenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNetzA	Bundesnetzagentur
BRS	Informationsdienst Öffentliches Baurecht (Zeitschrift)
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
Buchst.	Buchstabe
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (amtliche Sammlung)
BWaldG	Bundeswaldgesetz

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

DDR	Deutsche Demokratische Republik
dt	Dezitonne
EAG-Bau 2004	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
ELiA	Elektronische immissionsschutzrechtliche Antragsstellung
EUGH	Europäischer Gerichtshof
FFH	Flora-Fauna-Habitat
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
FstrG	Bundesfernstraßengesetz
FuAG	Funkanlagenengesetz
GAKG	Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgaben „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes
GG	Grundgesetz
GGB	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung
ggf.	gegebenenfalls
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Hrsg.	Herausgeber
IED-Anlagen i. V. m.	Industrieemissions-Anlagen in Verbindung mit
juris	Rechercheportal
Kap.	Kapitel
km	Kilometer
KommJur	Kommunaljurist (Zeitschrift)
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
LAI	Bund/ Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg.
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LfU	Landesamt für Umwelt Brandenburg
LKV	Landes- und Kommunalverwaltung (Zeitschrift)
LS	Leitsatz
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
LWaldG	Waldgesetz des Landes Brandenburg
MBO	Musterbauordnung

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

MEE	Muster-Einführungserlasses (MEE) der Fachkommission Städtebau zum Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
MLEUV	Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz
MW	Megawatt
MWE	Ministerium für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg
NABEG	Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz
Natura 2000	Natura 2000 ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union, das seit 1992 nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird
NordÖR	Zeitschrift für Öffentliches Recht in Norddeutschland
Nr.	Nummer
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
NuR	Natur und Recht (Zeitschrift)
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (Zeitschrift)
NVwZ-RR	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Rechtsprechungsreport (Zeitschrift)
OVG	Oberverwaltungsgericht
OpenJur	freie juristische Datenbank
PKW	Personenkraftwagen
PV-Anlage	Photovoltaikanlage
RP	Regionale Planungsgemeinschaft
Rn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
SPA	Special protected area
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
TierHaltKennzG	Tierhaltungskennzeichnungsgesetz
UPR	Umwelt- und Planungsrecht (Zeitschrift)
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

VDI	Verein Deutscher Ingenieure
VerwRSpr	Verwaltungsrechtsprechung in Deutschland (Sammlung obergerichtlicher Entscheidungen)
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VfGBbg	Verfassungsgericht Brandenburg
VerfG	Verfassungsgericht
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	Vergleiche
VV	Verwaltungsvorschrift
VwVfGBbg	Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Brandenburg
WaStrG	Bundeswasserfernstraßengesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WindBG	Windenergieflächenbedarfsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WPG	Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze
z. B.	zum Beispiel
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht
ZUR	Zeitschrift für Umweltrecht
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz

EINLEITUNG

1. Ziel und Zweck der Arbeitshilfe

Eine Definition des Begriffs „Außenbereich“ kann dem Baugesetzbuch nicht entnommen werden. Vielmehr lässt sich der Außenbereich unter räumlichen Gesichtspunkten am ehesten anhand einer negativen Beschreibung bestimmen (§ A 1). Entsprechend sind all die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen, die von den Paragraphen 30 und 34 BauGB nicht erfasst werden.

Die **Arbeitshilfe „Planen und Bauen im Außenbereich“** soll einen Überblick über die geltenden bauplanungsrechtlichen Anforderungen geben, die einerseits im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Ergänzung von baulichen Anlagen, andererseits bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Planungen im Außenbereich nach Paragraph 35 BauGB zu berücksichtigen sind. Dabei findet eine Fokussierung auf besonders praxisrelevante und häufig wiederkehrende Fragestellungen statt. Die Arbeitshilfe richtet sich vornehmlich an die kommunalen Planungsämter und unteren Bauaufsichtsbehörden, soll jedoch auch eine Orientierungshilfe für die interessierte Öffentlichkeit und Vorhabenträger sowie Planer sein.

Die Arbeitshilfe verfolgt daher das Ziel, einerseits auf ein einheitliches Verwaltungshandeln in Brandenburg hinzuwirken. Andererseits soll sie Behörden bei den von ihnen zu treffenden Entscheidungen durch ihre Erläuterungen, die auch über die reine Vorschrift des Paragraph 35 BauGB hinausgehen, unterstützen, ohne allerdings (rechtlich) bindende Vorgaben zu machen. Durch ihre praxisbezogene Ausrichtung ersetzt sie die regelmäßig beim Vollzug von Vorschriften zu einzelnen Anwendungsfragen herangezogene Kommentarliteratur nicht, sondern ergänzt sie. Die angeführte Rechtsprechung konzentriert sich in erster Linie auf Entscheidungen des BVerwG sowie des OVG Berlin-Brandenburg.

2. Entstehung und Struktur der Arbeitshilfe

Diese Arbeitshilfe ist nach thematischen Schwerpunkten gegliedert. Begleitend zu ihrer erstmaligen Erarbeitung wurden fünf Workshops zu den Themen Landwirtschaftsbetriebe und gewerbliche Tierhaltung, Immissionsschutz, erneuerbare Energien, sonstige Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB und begünstigte Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die Verwaltungen der Landkreise und kreisfreien Städte sowie sonstige, mit dem Planen und Bauen im Außenbereich befasste Institutionen, haben Themen und Fragestellungen benannt, die in der Verwaltungspraxis Schwierigkeiten aufwerfen und insoweit eine eingehendere Betrachtung erfordern. Sie wurden bei der Erstellung und Fortschreibung der Arbeitshilfe zwar berücksichtigt, haben aber zur Folge, dass durch diese Schwerpunktsetzung nicht alle Anforderungen, die sich aus Paragraf 35 BauGB ergeben, im gleichen Tiefgang und Umfang behandelt werden können. Dem soll dadurch begegnet werden, dass im Sinne eines „lernenden Systems“ eine fortlaufende Anpassung und Ergänzung der Arbeitshilfe (etwa bei gesetzlichen Neuregelungen) vorgesehen ist.

Thematische Schwerpunkte der Arbeitshilfe liegen in der Darstellung der einschlägigen Vorschriften zum Bauen und zum Planen im Außenbereich. Die Ausführungen gehen aber auch darüber hinaus und beziehen andere, im Kontext zu Paragraf 35 BauGB stehende und für das Gesamtverständnis förderliche Themenbereiche mit ein. Diese betreffen den Vorhabenbegriff nach Paragraf 29 BauGB und mit der Thematik im Zusammenhang stehende Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie verfahrensrechtliche Regelungen des Bundes-Immissionsschutzrechts. Die Struktur der Arbeitshilfe stellt sich im Überblick daher wie folgt dar:

- A BAUEN IM AUßENBEREICH (↗A)
- B PLANEN IM AUßENBEREICH (↗B)
- C BEGRIFF VORHABEN / BAULICHE ANLAGE (↗C)
- D GENEHMIGUNG (↗D)

Eine Vielzahl der Themen wird in der Arbeitshilfe mit abstrahierten Fallbeispielen unteretzt. Diese dienen allein der Veranschaulichung im jeweiligen Kontext. **Eine Übertragung auf andere Fallgestaltungen ist nicht ohne weiteres möglich.**

In der Arbeitshilfe werden folgende Symbole und Kennzeichnungen zur Verdeutlichung und Hervorhebung einzelner Aspekte verwendet:

Gesetzliche Regelungen:

<i>Paragraf 35 BauGB</i>	<i>Bauen im Außenbereich</i>
--------------------------	------------------------------

▶ Wichtiger Hinweis

↗ Verweis auf ein anderes Kapitel der Arbeitshilfe

Kennzeichnung von Fallbeispielen:

Beispiel: privilegierte Vorhaben

Es wird darauf hingewiesen, dass Bezüge auf Internetquellen zum Stand der Veröffentlichung unter Umständen nicht mehr aktuell sein können.

Ihre Erfahrungen mit der Arbeitshilfe sowie Änderungs- und Ergänzungsvorschläge richten Sie bitte an: Referat23@mil.brandenburg.de.

3. Charakteristik des Außenbereichs im Land Brandenburg

Das Land Brandenburg ist mit einer Fläche von rund 3 Millionen Hektar das fünftgrößte Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Insgesamt sind in Brandenburg etwas mehr als 2,5 Millionen Menschen wohnhaft. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 86 Einwohnern pro 100 Hektar und ist damit im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt (234 Einwohner pro 100 Hektar) eher gering.¹ Weite Teile der Landesfläche außerhalb der Groß- und Mittelstädte sind dünn, teilweise sehr dünn besiedelt. Die ländlichen Gebiete Brandenburgs sind in ihrer Siedlungsstruktur durch Dörfer, Kleinstädte und Landgemeinden geprägt.

Entsprechend den Erhebungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg² werden rund 199.516 Hektar von der Nutzungsart Siedlung und über 104.700 Hektar von Verkehrsflächen beansprucht. Die flächengrößte Nutzungsart im Land Brandenburg ist mit 2.558.200 Hektar die Nutzungsart Vegetation. Unter dieser Nutzungsart zusammengefasst sind die Nutzungsarten Landwirtschaft, Wald sowie sonstige Vegetation, zu der Gehölzflächen, Heide-, Moor- und Sumpflandschaften sowie sogenanntes Unland, zählen. Landwirtschaft (1.411.800 Hektar) und Wald (1.038.600 Hektar) stellen zusammen nicht nur den größten Anteil innerhalb der Nutzungsart Vegetation dar, sondern auch in Bezug auf die Gesamtfläche des Landes Brandenburg.

Neben den bereits genannten Flächennutzungen wird der Freiraum vom Land Brandenburg durch zahlreiche Seen, Kleingewässer, Flüsse und Fließtälern geprägt. Diese sind unter der Nutzungsart Gewässer mit rund 103.000 Hektar erfasst und nehmen rund 3,5 Prozent der Landesfläche ein.

Tabelle 1: Übersicht der Flächennutzungsarten im Land Brandenburg (2023)

Anteil der Nutzungsarten 2023	Absolut rund	Prozentualer Anteil rund
Siedlung	199.516 Hektar	6,7 Prozent
Verkehr	104.720 Hektar	3,5 Prozent
Gewässer	103.000 Hektar	3,5 Prozent
Vegetation	2.558.200 Hektar	86,3 Prozent
<i>Land Brandenburg</i>	<i>2.965.436 Hektar</i>	<i>100 Prozent</i>

Quelle: Eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Publikation, Bundesländer mit Hauptstädten nach Fläche und Bevölkerung auf Grundlage des ZENSUS 2022 und Bevölkerungsdichte am 31.12.2024 (2025).

² Vgl. Statistischer Bericht A V 3 – j/23, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.), abrufbar unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-v-3-j> (letzter Zugriff 01.10.2025).

In weiten Teilen ist das Landschaftsbild durch großräumige, offene und ackerbaulich genutzte Kulturlandschaften geprägt, die aufgrund naturräumlicher und nutzungshistorischer Rahmenbedingungen regionale Besonderheiten aufweisen. Dazu gehören auch von starkem Nutzungswandel betroffene Landschaften wie beispielsweise die Bergbaufolgelandschaft in der Lausitz mit weiten Abbaufeldern und künstlichen Seen. Die brandenburgische Geländestruktur ist entsprechend der Lage im norddeutschen Tiefland überwiegend flachwellig bis hin zu sanft hügelig. Von der brandenburgischen Landesfläche liegen rund 1,24 Millionen Hektar und damit 42 Prozent innerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.³

Die dargestellten Daten zu den Hauptflächennutzungen belegen die Bedeutung des Außenbereichs im Bundesland Brandenburg.

Struktur der Landwirtschaft

Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe lag im Jahr 2023 bei 5.370 Betrieben.⁴ Nach wie vor ist die Landwirtschaft in Brandenburg von großbetrieblichen Strukturen geprägt. So verfügten im Jahr 2023 rund 6 Prozent der Agrarbetriebe über eine landwirtschaftliche Fläche von mindestens 1.000 Hektar und haben zusammen rund 40 Prozent der landwirtschaftlichen Fläche bewirtschaftet. Aus der im Jahr 2023 durchgeführten Agrarstrukturerhebung geht im Übrigen hervor, dass der Acker- und Futterbau dominiert. Rund 41 Prozent der befragten Betriebe waren der betriebswirtschaftlichen Ausrichtung Ackerbau und rund 36 Prozent der Betriebe der auf Futterbau ausgerichtete Betriebe zuzuordnen.

Struktur der Forstwirtschaft⁵

Die Nutzungsart Wald, die mit rund 1.038.600 Hektar erfasst ist, erstreckt sich über rund 35 Prozent der Landesfläche von Brandenburg. Brandenburg zählt damit zu einem der walddreichsten Bundesländer. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg bewirtschaftet von diesen 1.038.600 Hektar Waldflächen lediglich rund 273.162 Hektar. Der Großteil der Waldfläche, etwa zwei Drittel des Waldes, ist Privatwald. Die restliche Fläche verteilt sich in nahezu gleichem Umfang auf Körperschaftswald und Bundeswald.

Im Erfassungsjahr 2021 wurde die Kiefer mit rund 77 Prozent an der Holzbodenfläche als die am häufigsten verbreitete Baumart ausgemacht. Allerdings dominieren regional auch andere Baumarten, etwa im nördlichen Bereich des Landes gibt es ausgedehnte Buchenvorkommen. Bereits seit den 1990er Jahren ist ein stetiger Waldumbau im Gange, der eine stärkere Durchmischung der Artenbestände bezweckt und damit einen ökologisch nachhaltigeren Zustand, eine größere Artenvielfalt und eine stärkere Widerstandskraft gegenüber äußeren Einflüssen (Schädlingsbefall, Trockenheit, Sturm, Wald-

³ LfU, Statistik der Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Stand 30.09.2024, abrufbar unter: <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/schutzgebiete/statistik/#> (letzter Zugriff 01.10.2025).

⁴ Statistischer Bericht A V 3 – j/23, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.), abrufbar unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-v-3-j> (letzter Zugriff 01.10.2025).

⁵ Bericht zur Lage und Entwicklung der Forstwirtschaft in Brandenburg 2019 – 2021, abrufbar unter <https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/ueber-uns/oeffentlichkeitsarbeit/veroeffentlichungen/detail/~01-11-2019-bericht-zur-lage-der-forstwirtschaft> (letzter Zugriff 01.10.2025).

brände) herstellen soll. Nur durch die Strukturvielfalt eines Mischwaldes können großflächige Schäden vermieden werden. Im Land Brandenburg wurde im Zeitraum von 1990 bis 2019 eine Fläche von 85.400 Hektar Kiefernwald durch Saat und Pflanzung, insbesondere von Rotbuchen, Trauben- und Stieleichen sowie Hainbuchen, umgebaut. Diese Aufgabe wird insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels verstärkt zu verfolgen sein. Denn Wald übernimmt wichtige Funktionen für das Klima. Er speichert nicht nur Kohlenstoff, sondern filtert die Luft und beeinflusst die Temperatur. Außerdem speichert und reinigt der Wald Wasser und schützt den Boden.

Die Nutzung des Waldes ist durch Multifunktionalität gekennzeichnet. Gemäß Waldfunktionskartierung erfolgt eine Waldbewirtschaftung auf rund 98 Prozent der Waldfläche (Nutzfunktion). 67 Prozent der Waldflächen erfüllen zugleich eine Schutzfunktion. Sie liegen innerhalb von Natur-, Boden- und Wasserschutzgebieten, sind für die Nutzung nicht betretbar oder dienen Zwecken der Forschung und Kultur. Etwa 15 Prozent dieser Waldflächen mit Schutzfunktion liegen in europäisch geschützten Fauna-Flora-Habitat-Gebieten, in denen eine dem Lebensraum angemessene naturnahe Waldbewirtschaftung erfolgt. Die Bedeutung des Waldes für Erholungszwecke nimmt zu. Auf rund 14 Prozent der Brandenburger Waldfläche ist eine erhöhte Inanspruchnahme durch Spazieren, Wandern, Reiten, Joggen, Radfahren und diverse andere Freizeitaktivitäten zu verzeichnen (Erholungsfunktion).

Flächennutzung Erneuerbare Energien⁶

Um die Ausbauziele und Ausbaupfade des Erneuerbare-Energien-Gesetzes im Bereich der Windenergie zu erreichen, ist im Windenergieflächenbedarfsgesetz vorgegeben, dass jedes Bundesland ein prozentualer Anteil der Landesfläche nach Maßgabe der Anlage (Flächenbeitragswert) für die Windenergie an Land auszuweisen hat. Brandenburg hat danach einen Flächenbeitragswert von 1,8 Prozent der Landesfläche bis zum 31.12.2027 und von 2,2 Prozent der Landesfläche bis zum 31.12.2032 auszuweisen. Durch das Gesetz zur Festlegung regionaler Teilflächenziele sind in Brandenburg die Regionalen Planungsgemeinschaften verpflichtet, mindestens die zum Erreichen der regionalen Teilflächenziele notwendigen Flächen in ihren Regionalplänen wirksam festzulegen.

Aufgrund der Vorgaben des Bundes sind in Brandenburg mindestens 2,2 Prozent der Fläche bis 2032 für die Windkraft vorgesehen. Zudem hat die Landesregierung sich zum Ziel gesetzt, das Klimaschutzziel „Klimaneutralität“ bis spätestens 2045 zu erreichen.⁷ Bis 2040 sollen in Brandenburg 15 Gigawatt Erzeugungsleistung durch Windkraftanlagen installiert sein. Davon sollen drei Gigawatt vorrangig für die grüne Wasserstoffproduktion eingesetzt werden.

Bereits installiert sind im Land Brandenburg – entsprechend der Datenerhebung im Energieprotal Brandenburg (Stand 2024) – 4.119 Windenergieanlagen mit einer Leistung

⁶ Zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Brandenburg siehe: <https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/klimaschutz/klimaschutz/erneuerbare-energien/> (letzter Zugriff 01.10.2025).

⁷ Zur klimapolitischen Gesamtstrategie der Landesregierung von Brandenburg, siehe: <https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/klimaschutz/klimaschutz/klimaplan/> (letzter Zugriff 01.10.2025).

von zusammen rund 9 Gigawatt.⁸ Im Bundesvergleich liegt damit Brandenburg an zweiter Stelle. An erster Stelle steht nach wie vor Niedersachsen mit einer Leistung von beinahe 13 Gigawatt.⁹

Für eine kohlendioxidfreie Stromerzeugung ist neben dem weiteren Ausbau der Windenergie auch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie voranzutreiben. Daher sollen im Land Brandenburg bis 2030 Photovoltaik-Anlagen mit einer Erzeugungsleistung von 18 Gigawatt und bis 2040 mit einer Leistung von 33 Gigawatt installiert werden. Entsprechend der Datenerfassung im Energieprotal Brandenburg (Stand 2024) sind bereits 142.857 Anlagen installiert, deren installierte Leistung zusammen beinahe 8 Gigawatt beträgt.¹⁰ In Zukunft soll ein weiterer Ausbau vor allem auf Dachanlagen und Parkplätzen vorangetrieben werden. Ein weiteres Standbein sollen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung (sogenannte Agri-PV) sowie auf wiedervernässten Moorflächen (sogenannte Moor-PV) bilden.

Schließlich dürfen auch die Biomasseanlagen nicht unerwähnt bleiben, die in Brandenburg einen Beitrag im Zusammenhang mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien leisten und darüber hinaus eine Einnahmequelle für landwirtschaftliche Betriebe darstellen. Stand 2024 wurden in Brandenburg 748 Biomasseanlagen mit einer Leistung von zusammen rund 513 Megawatt erfasst.¹¹

⁸ Aktuelle Daten abrufbar unter: <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbau-stand/statistiken/windkraftanlagen> (letzter Zugriff 01.10.2025).

⁹ Top 5 Bundesländer im Leistungsvergleich, abrufbar unter: <https://www.wind-energie.de/themen/zahlen-und-fakten/bundeslaender/> (letzter Zugriff 01.10.2025).

¹⁰ Aktuelle Daten abrufbar unter: <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbau-stand/statistiken/photovoltaikanlagen> (letzter Zugriff 01.10.2025).

¹¹ Aktuelle Daten abrufbar unter: <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbau-stand/statistiken/biomasseanlagen> (letzter Zugriff 01.10.2025).

A BAUEN IM AUßENBEREICH

▶ Der **Außenbereich** soll **grundsätzlich von Bebauung freigehalten** werden.¹

Diesen Grundsatz hat die Rechtsprechung bereits in einer frühen Entscheidung² aus dem Jahr 1964 geprägt. Mit ihm wird zum Ausdruck gebracht, dass der weitgehend noch unbesiedelte Bereich einer Gemeinde der naturgegebenen Bodennutzung und der Erholung für die Allgemeinheit vorbehalten bleiben soll. Aus diesem Grund ist der Außenbereich vor wesensfremden Nutzungen freizuhalten, insbesondere vor Bebauung zu schützen und eine umfassende Schonung der unbebauten Landschaft anzustreben.

Das Interesse, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten, hat Auswirkungen auf die Systematik und den Regelungsinhalt der Bestimmung des Paragraph 35 BauGB, die das „**Bauen im Außenbereich**“ regelt.

Daher lässt **Paragraph 35 Absatz 1 BauGB** nur diejenigen Vorhaben im Außenbereich zu, die ihrer Natur nach in den Außenbereich gehören. Es handelt sich hierbei um die sog. privilegierten Vorhaben (↪ A 2.1). Alle übrigen **sonstigen Vorhaben** sind nach **Paragraph 35 Absatz 2 BauGB** im Außenbereich nur unter ganz spezifischen Voraussetzungen, die einem Bauverbot nahekommen, zulässig (↪ A 2.2). Einige dieser sonstigen Vorhaben sind nach **Paragraph 35 Absatz 4 BauGB** allerdings mit bestimmten Genehmigungserleichterungen versehen und daher als sog. **begünstigte Vorhaben** auch im Außenbereich zulässig (↪ A 2.3).

▶ **Vorhaben, die nicht von Paragraph 35 Absatz 1, 2 und 4 BauGB erfasst werden, sind im Außenbereich daher regelmäßig unzulässig.**

Allerdings besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sofern es den städtebaulichen und umweltbezogenen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde entspricht, durch die **Aufstellung eines Bebauungsplans** die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben zu schaffen (↪ B).

Ob ein Vorhaben den Vorschriften des Paragraph 35 BauGB unterliegt, ergibt sich aus **Paragraph 29 Absatz 1 BauGB** (↪ C). Denn nur für Vorhaben, die die dort genannten Kriterien erfüllen, gelten die Bestimmungen der Paragraphen 30 bis 37 BauGB.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.06.1964 – 1 C 80.62, BRS 15 Nr.30; BVerwG, Urteil vom 27.01.1967 – 4 C 41.65, BVerwGE 26, 121 (122).

² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.10.1964 – I B 35.63, BRS 15 Nr. 31.

A 1 Begriff des Außenbereichs

Welche Fläche vom Außenbereich erfasst ist, wird im BauGB nicht definiert. Sie wird im Hinblick darauf negativ bestimmt:

Zum **Außenbereich** gehören diejenigen Flächen, die **weder**

- dem **Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans** im Sinne von Paragraph 30 Absatz 1 BauGB,
- dem **Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans** im Sinne von Paragraph 30 Absatz 2 BauGB noch
- einem **im Zusammenhang bebauten Ortsteil** im Sinne von Paragraph 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB

zuzuordnen sind.


Demgegenüber schließt die Lage einer Fläche **im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans** im Sinne des Paragraph 30 Absatz 3 BauGB schon entsprechend dem Wortlaut der Vorschrift die Zugehörigkeit zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht aus. Unter einem einfachen Bebauungsplan versteht man einen Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des Paragraph 30 Absatz 1 BauGB nicht vollständig erfüllt, also nicht auf Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen zurückgreifen kann. Auch hierbei handelt es sich jedoch um einen vollwertigen Bebauungsplan, der lediglich eine oder mehrere der vorangehend aufgeführten Festsetzungen nicht enthält, im Übrigen aber durchaus eine höhere Festsetzungsdichte als ein qualifizierter Bebauungsplan aufweisen kann. Um ein beantragtes Vorhaben abschließend beurteilen zu können, sind dann ergänzend, je nach Lage des Grundstücks im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich, als weitere Beurteilungsmerkmale die Bestimmungen in den Paragraphen 34 und 35 BauGB heranzuziehen. Deshalb bestimmt Paragraph 30 Absatz 3 BauGB, dass sich im Geltungsbereich eines **einfachen Bebauungsplans**, der die Voraussetzungen des Absatz 1 nicht erfüllt, **die Zulässigkeit eines Vorhabens im Übrigen entweder nach Paragraph 34 BauGB oder nach Paragraph 35 BauGB** richtet.

Allerdings darf nicht davon ausgegangen werden, dass es sich nur dann um einen Außenbereich im Sinne von Paragraph 35 BauGB handelt, wenn sich die fragliche Grundstücksfläche in der „freien Natur und Landschaft“ oder jedenfalls „stadtfern“ befindet. Aus dem Wortbestandteil „Außen“ könnte dies geschlossen werden. Zwar dürfte in vielen Fällen von einer Überlagerung der fraglichen Grundstücksflächen mit der freien Natur und Landschaft auszugehen sein, rechtsbegrifflich ist dabei aber zu differenzieren. Auch Grundstücksflächen in Ortsnähe, etwa am Ortsrand einer Gemeinde, die noch nicht von Bebauung geprägt sind und sogar solche Flächen, die durch Bebauung vollständig eingeschlossen sind (sogenannte **„Außenbereichsinsel im Innenbereich“**), können dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen sein. In der Planungs- und Genehmigungspraxis ist die Abgrenzung von Außen- und Innenbereich nicht immer leicht zu bestimmen.


Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich kann durch eine Satzung nach Paragraph 34 Absatz 4 BauGB bestimmt werden.

A 1.1 Zuordnung von Vorhaben in einen der städtebaulichen Bereiche nach den Paragraphen 30, 34 und 35 BauGB


Vorhaben können insoweit immer einem der städtebaulichen Bereiche zugeordnet werden.

Bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist im ersten Schritt stets zu prüfen, welchem der Bereiche ein Vorhaben zuzuordnen ist ( *Abbildung A 1: Systematische Übersicht der städtebaulichen Bereiche nach Paragraphen 30, 34 und 35 BauGB und damit verbundene Zulässigkeitstatbestände*), da sich daraus unterschiedliche **Zulässigkeitstatbestände** ergeben.


Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Paragraf 30 BauGB)

Liegt ein Grundstück im **Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans** im Sinne des **Paragraf 30 Absatz 1 BauGB** oder eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von Paragraf 30 Absatz 2 BauGB**, sind aus planungsrechtlicher Sicht Vorhaben auf dem Grundstück zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist ( A 1.2).

Qualifiziert ist ein Bebauungsplan, 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.

Besteht ein sogenannter **einfacher Bebauungsplan (Paragraf 30 Absatz 3 BauGB)**, richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Übrigen nach Paragraf 34 BauGB oder Paragraf 35 BauGB ( A 1).

Lage innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Paragraf 34 BauGB)

Für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist es nach **Paragraf 34 BauGB** maßgeblich, dass das Grundstück zwar in einem **unbeplanten Gebiet**, aber in einem **im Zusammenhang bebauten Ortsteil** liegt ( A 1.3).

Liegen diese beiden Voraussetzungen vor, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Lage im Außenbereich (Paragraf 35 BauGB)




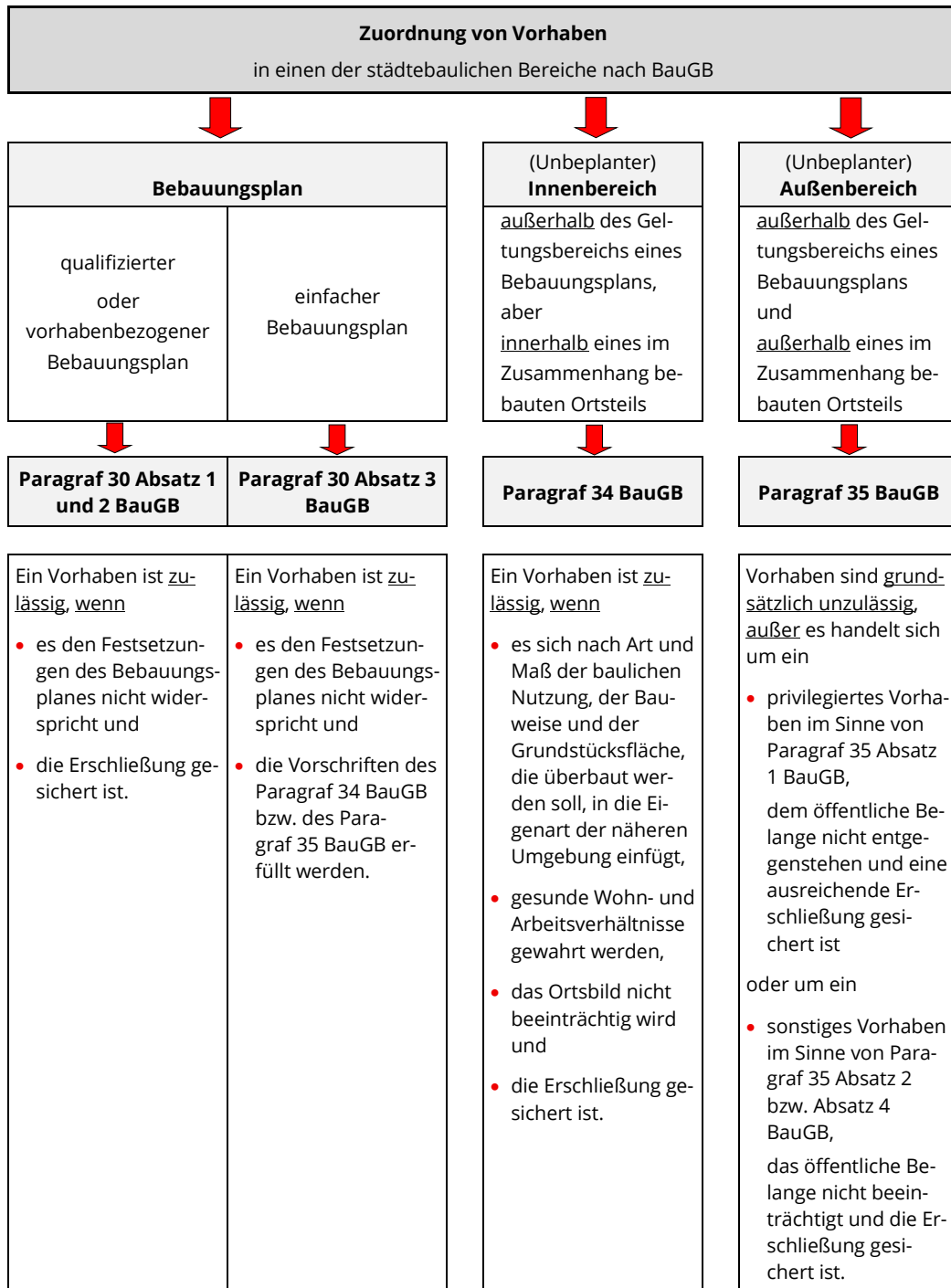
Für den **planungsrechtlichen Außenbereich** regelt **Paragraf 35 BauGB** die Zulässigkeit von Vorhaben und unterscheidet dabei zwischen sogenannten „privilegierten“ Vorhaben ( A 2.1), den „sonstigen“ Vorhaben ( A 2.2) sowie den „begünstigten“ Vorhaben ( A 2.3), für die jeweils spezifische Zulassungsvoraussetzungen bestehen.

Abbildung A 1: Systematische Übersicht der städtebaulichen Bereiche nach Paragraphen 30, 34 und 35 BauGB und damit verbundene Zulässigkeitstatbestände




Quelle: Eigene Darstellung

A 1.2 Verhältnis zum Bebauungsplan (Paragraf 30 BauGB)

Besteht ein **wirksamer Bebauungsplan im Sinne von Paragraf 30 Absatz 1 und 2 BauGB**, so richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens in seinem Geltungsbereich nach den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Grundstücksflächen, die bebaut oder in anderer Form genutzt werden sollen. Geregelt ist dies in der maßgeblichen Bestimmung in Paragraf 30 BauGB. In diesem Fall kommen die Vorschriften des Paragraf 35 BauGB nicht zum Tragen.

Anders verhält es sich, wenn das Vorhabengrundstück innerhalb eines **einfachen Bebauungsplans** im Sinne von **Paragraf 30 Absatz 3 BauGB** liegt. In diesem Fall sind die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen noch nicht abschließend geregelt. Aus diesem Grund ergibt sich aus Paragraf 30 Absatz 3 BauGB, dass sich die Zulässigkeit im Übrigen, in Abhängigkeit von der räumlichen Zuordnung des Grundstücks, nach Paragraf 34 BauGB oder Paragraf 35 BauGB richtet.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines nicht privilegierten Vorhabens im Außenbereich kann natürlich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, mit der Folge, dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens dann nicht mehr nach den Maßgaben des Paragraf 35 BauGB bemisst, sondern nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und somit nach Paragraf 30 BauGB.¹ Allerdings ist in diesem Falle ein einfacher Bebauungsplan in der Regel nicht ausreichend, da dieser die Beschränkungen des Paragraf 35 BauGB nicht zwangsläufig aufheben kann.

¹  Arbeitshilfe Bebauungsplanung (Stand 2022), abrufbar unter: https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/221216_Arbeitshilfe_Gesamt_Doppelseitig_2022.4272542.pdf (letzter Zugriff: 01.10.2025)

A 1.3 Abgrenzung zum „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (Paragraf 34 BauGB)

Paragraf 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines **im Zusammenhang bebauten Ortsteils** ist in Paragraf 34 BauGB geregelt. Wie im bauplanungsrechtlichen Außenbereich besteht auch im Innenbereich nach Paragraf 34 BauGB kein Bebauungsplan, weshalb auch vom „unbeplanten“ Innenbereich gesprochen wird.

Die Bestimmung über das Bauen im Außenbereich sind im Anwendungsbereich des Paragraf 34 BauGB nicht heranzuziehen, da es sich, wie im Falle des Bestehens eines Bebauungsplans (→ A 1.2), um einen eigenen Zulassungstatbestand handelt.

Nach dem Wortlaut des Paragraf 34 Absatz 1 BauGB müssen insgesamt **fünf Voraussetzungen kumulativ** erfüllt sein, damit ein Vorhaben nach dieser Vorschrift genehmigt werden kann.

▶ Wichtigste Voraussetzung und gleichzeitig auch **maßgebliches Kriterium zur Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich** ist, dass das zu beurteilende Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.

Diese Bestimmung der Lage des Vorhabens verlangt eine **abschließende Klärung im Einzelfall** und stellt den **ersten Prüfschritt dar**. Erst wenn bejaht werden kann, dass das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt, kann eine **zweite Prüfung** angeschlossen werden, um zu klären, ob sich das betreffende Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung **einfügt** und auch die **weiteren Anforderungen** erfüllt sind, das heißt die Erschließung gesichert ist, und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

▶ Da Grundstücke, die im Anwendungsbereich des **Paragraf 34 BauGB liegen, grundsätzlich bebaubar** sind, kommt der **Grenze zwischen dem unbeplanten Innenbereich und dem Außenbereich** in der Praxis maßgebliche Relevanz zu. Liegt das Grundstück nämlich im Innenbereich, handelt es sich um ein Baugrundstück, dem **Baulandqualität** beizumessen ist.

Paragraf 34 BauGB kommt nur dann zur Anwendung, wenn sich das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll

- in einem **Bebauungszusammenhang** befindet,
- der einem **Ortsteil** angehört.

Beide Merkmale sind differenziert zu betrachten. Bereits der Wortlaut des Paragraf 34 BauGB „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ macht hierbei deutlich, dass **beide Merkmale zwingend kumulativ**² vorliegen müssen.

A 1.3.1 Merkmal: Bebauungszusammenhang

Was unter einem **Bebauungszusammenhang** zu verstehen ist und nach welchen Kriterien sich dieser beurteilt, ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung weitgehend geklärt.³ Auf das Wesentliche zusammengefasst stellt sich dies wie folgt dar:

- Ausschlaggebend **für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs** ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den **Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit** vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört.⁴
- Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden **Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen** zu entscheiden.⁵
- Dabei sind nur **äußerlich erkennbare Umstände**, das heißt mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse, zu berücksichtigen.⁶ Für ein zur Bebauung anstehendes Grundstück soll geklärt werden, ob sich aus dem Vorhandenen ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ableiten lässt. Die (be-)wertende Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse kann sich angesichts dieser vom Gesetzgeber vorgegebenen Kriterien nur nach **optisch wahrnehmbaren Merkmalen** richten.
- Der Bebauungszusammenhang endet **regelmäßig am letzten Baukörper**.⁷ Es kann daher nicht angenommen werden, dass das letzte Grundstück notwendigerweise in seinem gesamten Umfang vom Bebauungszusammenhang erfasst wird.⁸

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.06.2015 – 4 C 5.14, BeckRS 2015, 49460 Rn. 20; BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 – 4 C 10.11, ZfBR 2012, 570 (571).

³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.10.2015 – 4 B 28.15, ZfBR 2016, 67 (68) mit einer instruktiven Zusammenfassung seiner bisherigen Rechtsprechung.

⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.06.1997 – 4 B 238.96, NVwZ-RR 1998, 157 (157 f.); BVerwG, Urteil vom 01.12.1972 – IV C 6.71, BVerwGE 41, 227 (233 f.); BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – 4 C 2.66, BVerwGE 31, 20 (21).

⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 8; BVerwG, Urteil vom 30.06.2015 – 4 C 5.14, BeckRS 2015, 49460 Rn. 16; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 08.10.2018 – 10 A 1803/16, BauR 2019, 215 (216).

⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1990 – 4 C 40.87, BauR 1991, 308 (309).

⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.03.1999 – 4 B 112.98, NVwZ 1999, 763 (765); OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 18.3.2020 – 3 LZ 804/8 OVG, BeckRS 2020, 17395 Rn. 16.

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.03.1972 – IV C 4.69, BeckRS 1972, 31298649; BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 47.68, BeckRS 1968, 31310857.

- **Örtliche Besonderheiten** können es im Einzelfall aber ausnahmsweise rechtfertigen, den Bebauungszusammenhang noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (beispielsweise Damm, Böschung, Fluss, Waldrand) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen.⁹
- Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den **Eindruck der Geschlossenheit** bzw. **Zugehörigkeit** einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln.¹⁰
- Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann daher stets nur das Ergebnis einer **Bewertung des konkreten Sachverhalts** sein. Bei dieser Einzelfallbetrachtung ist zu fragen, ob sich tragfähige Argumente finden, mit denen sich die Anwendbarkeit der Vorschriften über den unbeplanten Innenbereich rechtfertigen lässt.¹¹

▶ Bei der Beurteilung der Frage, ob ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ vorliegt, hat die **Bauaufsichtsbehörde** bei genauerer Betrachtung im Wesentlichen die nachfolgend dargestellten Gesichtspunkte zu berücksichtigen, wobei zwischen den Bestandteilen **„Bebauung“** und **„im Zusammenhang bebaut“** zu differenzieren ist.

A 1.3.1.1 Merkmal: Bebauung

Bei dem Merkmal der „Bebauung“ ist zunächst hervorzuheben, dass nicht jede bauliche Anlage im Sinne von Paragraph 29 Absatz 1 BauGB von vornherein die **Voraussetzungen einer Bebauung im Sinne von Paragraph 34 Absatz 1 BauGB** erfüllt. Da Paragraph 34 BauGB keine Definition des Begriffes „Bebauung“ enthält, ist auf die Rechtsprechung zurückzugreifen, aus der sich die folgenden Voraussetzungen an die „Bebauung“ ergeben:

- Der Begriff „Bebauung“ verlangt, dass die baulichen Anlagen **optisch wahrnehmbar** sind und ein **gewisses Gewicht** haben, sodass sie ein Gebiet prägen können und damit eine **„maßstabsbildende Kraft“** für die Fortentwicklung der Bebauung aufweisen.¹²

Keine prägende Wirkung haben z. B. bauliche Anlagen, die überwiegend unter der Erdoberfläche liegen, wie etwa ehemalige Munitionsbunker.¹³ Auch bei befestigten Stellplätzen ist in der Regel davon auszugehen, dass ihnen die maßstabsbildende Kraft fehlt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass ein bebautes Grundstück noch dann zum Bebauungszusammenhang (→ A 1.3.1.2) eines Ortsteils zählt, wenn die Bestandsbebauung selbst nicht maßstabsbildend ist.¹⁴

⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.09.2010 – 4 C 7.10, NVwZ 2011, 436 Rn. 12; BVerwG, Beschluss vom 20.08.1998 – 4 B 79.98, NVwZ-RR 1999, 105 (106); BVerwG, Urteil vom 12.12.1990 – 4 C 40.87, BauR 1991, 308 (309).

¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.11.1991 – 4 C 1.91, NVwZ-RR 1992, 227 (227).

¹¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.12.1973 – IV C 48.72, BeckRS 2015, 54386 Rn. 27.

¹² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.07.2018 – 4 B 51.17, NVwZ 2018, 151 Rn. 12; BVerwG, Urteil vom 14.09.1992 – 4 C 15.90, BauR 1993, 300 (301).

¹³ Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 08.11.2016 – 1 KN 61/15, NVwZ-RR 2017, 363 Rn. 15.

¹⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.07.2000 – 4 B 39.00, BauR 2000, 1851 (1852).

- Außerdem muss die Bebauung den **Eindruck der Zusammengehörigkeit** vermitteln oder an einem Bebauungszusammenhang teilnehmen; sie darf ihn nicht unterbrechen. Dies wurde beispielsweise für einen befestigten Parkplatz eines Verbrauchermarktes ebenso wie für einen asphaltierten Mitarbeiterparkplatz eines Industriebetriebs bejaht, weil dieser als typischer Bestandteil der Bebauung gerade den Eindruck der Zusammengehörigkeit vermittelt.¹⁵
- **Untergeordnete bauliche Nebenanlagen**, wie z. B. Kassenhäuschen auf einem Sportplatz¹⁶, vermögen keine Bebauung darzustellen, die einen Bebauungszusammenhang herstellen kann.¹⁷ Sie haben in der Regel nur eine Hilfsfunktion für die bauliche Hauptanlage.¹⁸
- Die den Eindruck der Geschlossenheit vermittelnde bauliche Anlage muss grundsätzlich dem **ständigen Aufenthalt von Menschen** dienen. Dazu zählen allerdings nicht etwa nur Wohnhäuser. Auch gewerblich genutzte Gebäude sowie Betriebsgebäude für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke fallen darunter.¹⁹

Bei dieser Anforderung handelt es sich um ein **Hilfskriterium** zur Bestimmung der **maßstabsbildenden Kraft von Bauwerken** dahingehend, ob diese dem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge verleihen können.²⁰ Aus diesem Grund fallen **regelmäßig nicht unter den Begriff der Bebauung** z. B. Scheunen, Ställe, Gewächshäuser sowie auch kleingärtnerische Anlagen²¹, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne Nebenanlagen zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind.²² Allerdings kann dies im Einzelfall auch anders zu beurteilen sein, z. B. dann, wenn die baulichen Anlagen zumindest zu bestimmten Jahreszeiten dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

- Es ist stets auf die gesamte tatsächlich **vorhandene Bebauung** abzustellen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die vorhandenen baulichen Anlagen formell oder materiell legal entstanden sind.²³ Dies gilt nur dann nicht, wenn das Verhalten der zuständigen Behörden hinreichend klar erkennen lässt, dass eine Beseitigung der Bebauung absehbar ist, z. B., wenn bereits eine Beseitigungsverfügung erlassen

¹⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993 – 4 C 17.91, BauR 1994, 81 (82). Auch für den asphaltierten Mitarbeiterparkplatz eines Industriebetriebs, vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 10.03.2010 – 3 S 2627.08, NVwZ-RR 2010, 592 Ls. Allerdings kann die Stellplatzfläche dennoch am Bebauungszusammenhang teilnehmen, wenn sie den optischen Eindruck der Geschlossenheit nicht durchbricht, vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.07.2000 – 4 B 39.00, BauR 2000, 1851 (1852); für eine, für den großflächigen Einzelhandel genutztes Gebäude anschließende Parkfläche, vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13.12.2023 – 8 A 10011.23.OVG -, BeckRS 2023, 40776 Rn. 85.

¹⁶ Z. B. das Kassenhäuschen auf einem Sportplatz, vgl. BVerwG, Urteil vom 14.12.2017 – 4 C 9.16, NVwZ 2018, 1231 Rn. 8; Zur Abgrenzung von Haupt- und Nebenanlagen, vgl. BVerwG, Urteil vom 14.12.2017 – 4 C 9.16 -, NVwZ 2018, 1231 Rn. 8.

¹⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.07.2000 – 4 B 39.00, BauR 2000, 1851 (1852).

¹⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 13.

¹⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 13.

²⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 13; BVerwG, Beschluss vom 27.03.2018 – 4 B 4.18, BeckRS 2018, 4983 Rn. 8 und 12.

²¹ Vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 06.04.2016 – 2 A 148.15, BauR 2017, 1319 (1321).

²² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 13; BVerwG, Beschluss vom 05.04.2017 – 4 B 46.16, ZfBR 2017, 471 Rn. 6.

²³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.04.2017 – 4 B 46.16, ZfBR 2017, 471 Rn. 5.

wurde.²⁴ Auch privilegierte Vorhaben zählen zur vorhandenen Bebauung und können zu einem Bebauungszusammenhang beitragen.²⁵

- **Eine Bebauung, die tatsächlich nicht oder noch nicht vorhanden ist, muss demgegenüber unberücksichtigt bleiben**, unabhängig davon, ob das Grundstück von einem Bebauungsplan erfasst wird, oder die bauliche Anlage bereits genehmigt ist.²⁶
- **Eine nicht mehr vorhandene oder aufgegebene Nutzung** kann ausnahmsweise für eine gewisse Zeit nachwirken und für diesen Fall im Sinne einer Bebauung zu berücksichtigen sein, soweit sich aus der Verkehrsauffassung die Wiederbebauung oder die Wiederaufnahme der Nutzung aufdrängt (→ A 2.3.3.2.4).²⁷
- Auch die **Nutzungsaufgabe oder Beseitigung** des letzten zum Bebauungszusammenhang gehörenden Gebäudes zum Zwecke der alsbaldigen Aufnahme einer neuen Nutzung oder zur Errichtung eines Ersatzbauwerks führt mithin nicht dazu, dass das Grundstück seine Innenbereichsqualität einbüßt und zu einem Außenbereichsgrundstück wird. Solange es am Eindruck der Zusammengehörigkeit mit den benachbarten, ebenfalls bebauten Grundstücken teilnimmt, verliert es nicht seine Innenbereichsqualität.²⁸

A 1.3.1.2 Merkmal: Im Zusammenhang bebaut

Auch mit der Frage, wann eine **zusammenhängende Bebauung** vorliegt, hat sich die Rechtsprechung bereits eingehend auseinandergesetzt:

- Es ist auf die **äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse** abzustellen. Aus diesem Grund kann z. B. der von einer Straße ausgehende Verkehrslärm den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen²⁹. Das zu beurteilende Grundstück muss dabei selbst Bestandteil dieses Bebauungszusammenhangs sein.³⁰ **Weder die Darstellungen im Flächennutzungsplan³¹ oder die Festsetzungen eines Bebauungsplans³²** in einem angrenzenden Bereich noch beabsichtigte Vorhaben spielen dabei eine Rolle.³³ Gleichwohl kann ein qualifiziert beplantes Gebiet zu der den Maßstab bildenden „vorhandenen Bebauung“ gehören, wenn die Planung realisiert wurde.
- Es ist nicht von Bedeutung, ob ein Grundstück Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets oder seine Bebauung etwa nach waldrechtlichen Bestimmungen eines Landes zu beurteilen ist.³⁴

²⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.12.2008 – 4 B 68.08, ZfBR 2009, 376 (377); BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – 4 C 31.66, BVerwGE 31, 22 (26); OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 26.07.2024 – 10 A 2100.22 -, BeckRS 2024, 22046 Rn. 93.

²⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.04.2007 – 4 B 7.07, ZfBR 2007, 480 (480).

²⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 26.11.1976 – IV C 69.74, VerwRspr 1977, 968 (969).

²⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 15.84, BVerwGE 75, 34 (38); bei Aufgabe von militärischen Nutzungen und ziviler Nachnutzung, vgl. BVerwG, Urteil vom 17.05.2002 – 4 C 6.01, BauR 2002, 1811 ff.; zu einer vormaligen gewerblichen Nutzung, vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 29.03.2017 – 5 S 1389.16, ZfBR 2017, 480 (408).

²⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.09.1980 – IV C 75.77, BeckRS 1980, 03465 Rn. 21.

²⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1990 – 4 C 40.87, BauR 1991, 308 (309).

³⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.12.1972 – IV C 6.71, BVerwGE 41, 227 Rn. 20.

³¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.07.1994 – 4 B 109.94, NVwZ-RR 1995, 66 (66).

³² Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.10.1993 – 4 C 5.93, BauR 1994, 354 (355).

³³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.11.1999 – 4 B 85.99, ZfBR 2000, 426 (427); BVerwG, Urteil vom 12.12.1990 – 4 C 40.87, BauR 1991, 308 (310).

³⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.06.1997 – 4 B 238.96, NVwZ-RR 1998, 157 (158).

- Ein bebautes **Grundstück unterbricht den Bebauungszusammenhang**, wenn die Bebauung im Verhältnis zur Größe des Grundstücks nur von ganz untergeordneter Bedeutung ist.³⁵ Gleichwohl erfordert der Bebauungszusammenhang kein einheitliches Gesamtbild. Maßgebliche Merkmale für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs sind der **Eindruck der Zusammengehörigkeit und der Geschlossenheit**.³⁶ Die Rechtsprechung hat diesbezüglich einige **Regelvermutungen** herausgearbeitet, die die praktische Handhabung erleichtern sollen, aber eine Prüfung im konkreten Fall dennoch nicht entbehrlich machen:
 - Der **Bebauungszusammenhang endet regelmäßig mit der letzten an eine größere Freifläche angrenzenden Bebauung**. Ein an den Bebauungszusammenhang angrenzendes bebautes Grundstück ist in der Regel Teil des Bebauungszusammenhangs.³⁷
 - **Einseitig bebaute Straßen** haben grundsätzlich³⁸ trennende Wirkung.³⁹
 - **Grundstücksgrenzen** haben für die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs keine Bedeutung, da sie optisch nicht wahrnehmbar sind. Auch nur ein Teil eines Grundstücks kann in den Bebauungszusammenhang einbezogen sein.⁴⁰ Auch die **Teilung eines Grundstücks** kann die Bebaubarkeit weder begründen noch beeinträchtigen.
 - Ist ein Grundstück nur an einer Seite mit einem bebauten Grundstück des Ortsteils verbunden und weisen die **drei anderen Seiten zum Außenbereich hin, liegt es regelmäßig insgesamt im Außenbereich**.⁴¹
 - Für die Feststellung eines Bebauungszusammenhangs reicht es auch nicht aus, wenn das Grundstück nur auf zwei oder drei Seiten von Bebauung umgeben ist.⁴²
 - Eine einseitige bandartige Bebauung an einer Straße kann nicht fortentwickelt werden und eine **Bebauung in zweiter Reihe (Hinterliegerbebauung)** kann nicht begonnen werden.⁴³
 - Aus den konkreten **topografischen Verhältnissen**, aber auch aus dem Vorhandensein von Straßen oder Wegen, können sich abweichende Beurteilungen ergeben. So können z. B. Flüsse, Bachläufe, Dämme, steil abfallende Böschungen, Straßen und Wege sowie sonstige Geländekanten (z. B. Erhebungen und Absenkungen sowie Einschnitte) dafürsprechen, auch ein nur an einer Seite bebautes Grundstück als noch dem Bebauungszusammenhang zugehörig anzusehen.⁴⁴ Umgekehrt können sie aber auch trennend wirken, z. B. für einen 90 m breiten Fluss und eine mehrspurige Autobahn.⁴⁵ Allerdings darf in diesen Fällen der

³⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 15.84, BVerwGE 75, 34 (38 f.). In diesem Fall hat das BVerwG für ein aus Haupt- und Nebengebäuden bestehendes Sanatorium auf einem parkartigen Gelände den Bebauungszusammenhang abgelehnt.

³⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.11.2009 – 4 B 1.09, BauR 2010, 443 (443); BVerwG, Beschluss vom 09.11.2005 – 4 B 67.05, BauR 2006, 492 (492).

³⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.11.2005 – 4 B 67.05, BauR 2006, 492 (492).

³⁸ Im Einzelfall kann sich aber auch ein abweichendes Ergebnis herausstellen, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.12.2014 – 10 N 1.13, BeckRS 2014, 59667.

³⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.02.1988 – 4 B 19.88, BauR 1988, 315 (315).

⁴⁰ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 18.03.2020 – 3 LZ 804.18 OVG, BeckRS 2020, 17395 Rn. 13.

⁴¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.06.1997 – 4 B 238.96, NVwZ-RR 1998, 157 (158).

⁴² OVG Niedersachsen, Beschluss vom 08.07.2021 – 1 LA 8.19 -, NVwZ-RR 2022, 20 (20).

⁴³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.12.1967 – IV C 94.66, BVerwGE 28, 268 (273).

⁴⁴ Vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 06.04.2016 – 2 A 148/15, BauR 2016, 1219 (1320 f.).

⁴⁵ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 08.10.2018 – 10 A 1803/16, BauR 2019, 215 (216).

- räumliche Abstand zwischen dem topografischen Merkmal und der Bebauung nicht so groß sein, dass mehrere Baugrundstücke gebildet werden können.⁴⁶
- Bloße **Baumreihen oder Hecken**, selbst wenn sie optisch markant in Erscheinung treten und/oder ihr Bestand dauerhaft gesichert sein sollte, sind nicht geeignet, den Eindruck der Geschlossenheit und Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang zu erzeugen, da diese - anders als ein Waldrand - keine augenfällige Grenze zu einem größeren anderweitig nutzbaren Bereich markieren, sondern natürliche Bestandteile der freien Landschaft darstellen.⁴⁷ Auch eine **naturschutzrechtliche Unterschutzstellung** ändert nichts an dem Ergebnis, da es sich hierbei nicht um eine mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheit handelt.
 - Selbst wenn es infolge eines **Geländehindernisses** an einer optischen Verbindung zwischen zwei Baukomplexen fehlt (Felsen, der einen bebauten Uferstreifen unterbricht), ist ein Bebauungszusammenhang nicht notwendig immer ausgeschlossen.⁴⁸
 - Die **Gemeindegrenze** stellt kein topografisches Merkmal dar. Daher gehört ein an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzendes unbebautes Grundstück nicht schon deshalb zum Bebauungszusammenhang, weil es mit einer anderen Grundstücksseite an eine Gemeindegrenze reicht.⁴⁹
 - Bei **aneinandergrenzenden Gemeinden** können bebaute Grundstücke Bestandteil eines tatsächlichen Bebauungszusammenhangs sein, da es für den Bebauungszusammenhang nur auf die äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse ankommt.

In der praktischen Anwendung spielt immer wieder die **Größe einer festgestellten Baulücke** eine Rolle verbunden mit der Frage, ab wann diese den Bebauungszusammenhang unterbricht oder nicht. Maßgeblich ist ebenso in diesem Fall, dass die aufeinander folgende Bebauung (noch) den **Eindruck der Geschlossenheit** vermittelt.⁵⁰ Auch hierzu hat die Rechtsprechung den Rahmen gezogen und dabei die Maßgeblichkeit des jeweiligen Einzelfalls hervorgehoben:

- Eine größere unbebaute Fläche kann dann noch als Baulücke zu beurteilen sein, wenn sie zwischen großzügig bemessenen Einfamilienhausgrundstücken gelegen

⁴⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.06.1997 – 4 B 238.96, NVwZ-RR 1998, 157 (158).

⁴⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.2015 – 4 B 28.15, ZfBR 2016, 67 (68).

⁴⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.05.1988 – 4 B 71.88, BauR 1988, 444 (445).

⁴⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.05.1997 – 4 B 74.97, BauR 1997, 805 (806).

⁵⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.06.2015 – 4 C 5.14, BeckRS 2015, 49460 Rn. 13; BVerwG, Urteil vom 28.10.1993 – 4 C 5.93, BauR 1994, 354 (355).

ist.⁵¹ Sie kann aber auch den Bebauungszusammenhang unterbrechen, etwa, wenn es sich um eine verdichtete Reihenhausbebauung handelt.⁵²

- In der Regel liegt eine **Baulücke** vor, wenn eine noch nicht bebaute Fläche so klein ist, dass sie lediglich **eines oder einige wenige der Vorhaben aufnehmen** kann, die sich auf den Nachbargrundstücken bereits befinden.⁵³ Allerdings handelt es sich dabei nicht um eine Faustregel dergestalt, dass bei drei bis vier Bauplätzen stets noch der Bebauungszusammenhang gewahrt ist. Die Anzahl der Bauplätze ist für sich genommen ausdrücklich nicht ausschlaggebend.⁵⁴
- Ein **Bebauungszusammenhang kann auch um eine Freifläche** herum bestehen, während die betreffende Freifläche selbst aufgrund ihrer Größe nicht auf der Grundlage von Paragraph 34 BauGB bebaubar ist (sogenannte „Außenbereich im Innenbereich“). Die Bebauung der Freifläche drängt sich in diesen Fällen nicht als **zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung** auf, sodass diese selbst nicht am Bebauungszusammenhang teilnimmt.⁵⁵
- Wird eine Freifläche landwirtschaftlich genutzt⁵⁶, oder wird sie nicht mehr durch die umgebende Bebauung geprägt,⁵⁷ spricht vieles dafür, dass es sich nicht mehr um eine am Bebauungszusammenhang teilnehmende Baulücke handelt.
- Sportplätze,⁵⁸ Schwimmbäder,⁵⁹ Erholungsflächen, Friedhöfe oder Parkanlagen⁶⁰ unterbrechen in der Regel den Bebauungszusammenhang nicht.

⁵¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.06.1968 – IV C 67.66, BRS 20 Nr. 34, 61 (61).

⁵² Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.11.1967 – IV C 19.66, BRS 20 Nr. 67, 59 (59).

⁵³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.05.1981 – 4 C 34.78, BVerwGE 62, 250 (251).

⁵⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 8; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 05.08.2014 – 3 S 1673/12, NVwZ-RR 2014, 931 (933).

⁵⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.09.2005 – 4 BN 37.05, ZfBR 2006, 54 (54); BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 15.84, BVerwGE 75, 34 (37); BVerwG, Urteil vom 01.12.1972 – IV C 6.71, BVerwGE 41, 227 Rn. 21; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 07.03.2019 – 2 A 2312/17, BauR 2019, 1290 (1292); siehe auch OVG Niedersachsen, Urteil vom 12.01.2023 – 1 LB 23.22 -, BauR 2023, 1478 (1480).

⁵⁶ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10.10.2003 – 5 S 747/02, BRS 66 Nr. 96, 456 (458).

⁵⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.12.1972 – IV C 6.71, BVerwGE 41, 227 Rn. 21.

⁵⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 2.66, BVerwGE 31, 20 (21).

⁵⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.04.1967 – IV C 134.65, BRS 18 Nr. 23, 28 (29).

⁶⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 15.84, BVerwGE 75, 34 (37 f.).

Abbildung A 2: Beispiel für Baulücken (violett), die den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen



Quelle: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, auf Grundlage DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0

Abbildung A 3: Beispiel für die Unterbrechung (violett) des Bebauungszusammenhangs



Quelle: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, auf Grundlage DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0

A 1.3.2 Merkmal: Ortsteil

Der Bebauungszusammenhang muss einem **Ortsteil** in der Gemeinde angehören.⁶¹ Neben dem erforderlichen Bebauungszusammenhang ist also auch die Frage nach dem Begriff des „Ortsteils“ von erheblicher Bedeutung. Gewährleistet werden muss nämlich, dass die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereiches stattfindet und der Regelungszweck des Paragraph 34 BauGB erfüllt wird. Unter einem Ortsteil ist ein „**Bebauungskomplex** im Gebiet einer Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein **gewisses Gewicht** besitzt und **Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur** ist“⁶², zu verstehen. Das „gewisse Gewicht“ ist nach den **individuellen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten** in der Gemeinde zu beurteilen.⁶³

Abbildung A 4: Beispiel für einen Bebauungszusammenhang mit dem Gewicht eines Ortsteils



Quelle: DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0

Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils können nur solche Bauwerke sein, die für eine nach der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung **maßstabsbildend** sind. Welche Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung angemessen ist, bestimmt sich nach der **organischen Siedlungsstruktur** für jedes der in Paragraph 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB genannten Kriterien gesondert.⁶⁴ Erforderlich ist eine – anhand optisch wahrnehmbarer Merkmale erkennbare – gewisse Regelmäßigkeit, die einen ausreichenden Rahmen für die Fortentwicklung vorgibt. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

⁶¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1998 – 4 C 7.98, BauR 1999, 232 (233); Thüringer OVG, Beschluss vom 25.09.2017 – 1 ZKO 402/17, BauR 2018, 73 (74).

⁶² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.04.1994 – 4 B 77.94, NVwZ-RR 1994, 555 (555); BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – 4 C 31.66, BVerwGE 31, 22 (26 f.).

⁶³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.02.1984 – 4 C 56.79, NVwZ 1984, 434 (434); OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 30.01.2020 – 8 B 857.19, BauR 2020, 822 (823).

⁶⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.06.2015 – 4 C 5.14, BeckRS 2015, 49460 Rn. 21; verneint für eine frühere, inzwischen aufgegebene militärische Nutzung, vgl. BVerwG, Urteil vom 23.11.2016 – 4 CN 22.16, ZfBR 2017, 261 Rn. 16.

- Eine völlig **regellose und funktionslose Bebauung oder eine Anhäufung** von behelfsartigen Bauten bietet keinen hinreichenden Rahmen für eine angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung.⁶⁵
- Ein nur lückenhafter Zusammenhang von wenigen Gebäuden bildet keine **organische Siedlungsstruktur**. Allerdings ist nicht von vornherein von einer unorganischen Siedlungsstruktur auszugehen, wenn große Abstände zwischen Gebäuden bestehen. So kann auch eine villenartige Bebauung auf großzügigen Grundstücken einen Ortsteil im Sinne von Paragraph 34 BauGB darstellen (hier: Villen auf Grundstücken von 5.000 Quadratmeter bis 21.000 Quadratmeter Größe).⁶⁶
- Für das Merkmal der „organischen Siedlungsstruktur“ kommt es **nicht darauf an**, dass es sich um eine **nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung** handelt. Vielmehr kann auch eine unterschiedliche oder eine in ihrer Art und Zweckbestimmung gegensätzliche, inhomogene Bebauung, einen Ortsteil bilden, z. B. in Form einer bandartigen, einzeiligen Bebauung.⁶⁷ Maßgeblich ist allerdings die **Beurteilung im Einzelfall**.
- Es kommt nicht darauf an, ob die Bebauung einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht, eine bestimmte städtebauliche Ordnung verkörpert oder als eine städtebauliche Einheit in Erscheinung tritt.⁶⁸
- Allein die Tatsache, dass mehrere Gebäude in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, erfüllt nicht die Begriffsmerkmale des Ortsteils. Ein Ortsteil braucht sich auch nicht als ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung oder als eine Bebauung mit einem eigenständigen Leben darzustellen.⁶⁹
- Außerdem kann sich ein Ortsteil **nicht über die Gemeindegrenzen** hinaus erstrecken,⁷⁰ denn einer Gemeinde kann mit Blick auf ihre Verantwortung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung (Planungshoheit) nur das zugerechnet werden, was sie durch sachgerechte eigene Planung auch abwenden könnte. Auf das Heranrücken eines benachbarten bebauten Ortsteils an ihren Außenbereich hat sie keinen Einfluss. Daher ist für den Begriff des Ortsteils allein auf die **Bebauung im eigenen Gemeindegebiet** abzustellen.
- Um einen Ortsteil handelt es sich nur, wenn – wie beim Merkmal der Bebauung – die baulichen Anlagen dem **ständigen Aufenthalt von Menschen** dienen.⁷¹ Bauliche Anlagen, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wie etwa befestigte Stellplätze, Stallanlagen, Scheunen oder Geräteschuppen, können für sich genommen keinen Ortsteil bilden. Dies gilt auch für Gewerbe- und Industriegebiete, selbst wenn sie auch Büro- und Verwaltungsgebäude aufweisen⁷² sowie für Wochenend-

⁶⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.02.2014 – 4 BN 1.15, BeckRS 2015, 12592.

⁶⁶ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 15.06.1998 – 10 A 5845.95, BeckRS 2012, 53819.

⁶⁷ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10.07.2018 – 2 A 2504.16, BauR 2019, 220 (224).

⁶⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 31.66, BVerwGE 31, 22 ff., 26 f.

⁶⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 31.66, BVerwGE 31, 22 ff., 27; BVerwG, Beschluss vom 25.03.1986 – 4 B 41.86, NVwZ 1986, 1014 (1014): „Sind die Voraussetzungen und Ziele einer früheren Moorkultivierung entfallen, kann sich eine im Rückblick „organisch“ gewachsene Moorsiedlung heute als unorganische Splittersiedlung darstellen.“

⁷⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1998 – 4 C 7.98, BauR 1999, 232 (233); Thüringer OVG, Beschluss vom 25.9.2017 – 1 ZKO 402/17, BauR 2018, 73 (74); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.1.2011 – 8 S 600/09, BauR 2011, 891 (891).

⁷¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 – 4 C 10.11, ZfBR 2012, 570 (571).

⁷² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.04.2007 – 4 B 7.07, ZfBR 2007, 480 (481).

häuser, Ferienhäuser oder Kleingartengebiete, die sämtlich nur vorübergehend genutzt werden und die in aller Regel keine Bauten sind, „die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen“.⁷³ Nichts anderes gilt für Gewächshäuser, selbst wenn die darin stattfindende Produktion der Pflege oder Kultivierung durch den Menschen bedarf.⁷⁴

Besonders praxisrelevant ist die Frage nach der **Anzahl der vorhandenen Bauten**, die erforderlich sind, um das Vorliegen eines Ortsteils bejahen zu können. Allerdings kann auch dies nicht allgemein und generell für alle Fälle beantwortet werden. Die hierzu bestehende **Rechtsprechung ist einzelfallbezogen** und nicht ohne Weiteres auf andere Konstellationen übertragbar.⁷⁵

► Daraus ergibt sich recht deutlich, dass ein allein **quantitativer Vergleichsmaßstab** für die Feststellung der Ortsteileigenschaft **eher ungeeignet** ist. Vielmehr bietet sich ein **Vergleich mit der Struktur einer Splittersiedlung** und ihrer Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung an, die nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB unerwünscht ist (→ A 3.2.7).
Der **„Ortsteil“ unterscheidet sich von der Splittersiedlung** insoweit, als er eine entsprechende Gewichtigkeit aufweist oder eine organische Siedlungsstruktur erkennen lässt.

Abbildung A 5: Beispiel für eine Splittersiedlung



Quelle: DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0

⁷³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.03.2000 – 4 B 15.00, ZfBR 2000, 428, (428).

⁷⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.06.2015 – 4 C 5.14, BeckRS 2015, 49460 Rn. 19.

⁷⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.04.1994 – 4 B 77.94, NVwZ-RR 1994, 555 (555) - vier Wohngebäude; VGH Bayern, Urteil vom 11.12.1998 – 2 B 92.3565, BeckRS 1998, 24599 - ein Weiler mit sechs landwirtschaftlichen Hofstellen und drei alleinstehenden Wohnhäusern; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 08.09.2020 – 2 B 691.20, BauR 2021, 205 (206) - acht Gebäude bzw. Teile von Gebäudekomplexen, von denen mindestens eines seit zehn Jahren nicht mehr existiert, bilden keinen Ortsteil. Demgegenüber können fünf Wohnhäuser und fünf landwirtschaftliche Nebengebäude, vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 26.03.1984 – 8 S 1895.83, BauR 1984, 496 (497); OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 17.04.2018 – OVG 2 N 70.16, BeckRS 2018, 6404 Rn. 3 - vermutet die untere Grenze bei sechs Gebäuden.

A 1.4 Vorrang der Fachplanung (Paragraf 38 BauGB)

Ein besonderes Verhältnis besteht zwischen der Vorschrift über das Bauen im Außenbereich und bestimmten Fachplanungen, das in Paragraf 38 BauGB geregelt ist. Hiernach sind die als privilegiert geltenden **Fachplanungen der Bundes- und Landesebene** den planungsrechtlichen Zulässigkeitsanforderungen unter anderem der Vorschrift des Paragraf 35 BauGB nicht unterworfen.

▶ Die privilegierte Fachplanung beinhaltet eine **Sperrwirkung** gegenüber den Bindungen an planungsrechtliche Zulassungstatbestände und Zulassungsvoraussetzungen. Paragraf 35 BauGB ist ebenso wie die Einvernehmensregelung in Paragraf 36 BauGB (→ A 8) nicht anzuwenden. Der Vorrang der Fachplanung nach Paragraf 38 BauGB gilt unabhängig davon, ob dieser gegenüber der städtebaulichen Planung fachgesetzlich normiert ist (z. B. Paragraf 16 Absatz 3 Satz 3 FStrG oder Paragraf 13 Absatz 2 Satz 1 WaStrG).

Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren

Die fachplanerische Privilegierung gilt für **Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren**, wenn sie sich auf Vorhaben von überörtlicher Bedeutung beziehen. Von einer **überörtlichen Bedeutung** ist dann auszugehen, wenn das Vorhaben überörtliche Bezüge aufweist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Auswirkungen des Vorhabens über das Gebiet der Gemeinde hinausgehen, in der es realisiert werden soll. Ob dies der Fall ist, muss im jeweiligen Einzelfall anhand einer typisierenden Betrachtung geprüft werden. Überörtliche Bedeutung hat ein Vorhaben, wenn dieses einen gemeindeübergreifenden Koordinationsbedarf auslöst.⁷⁶ Als indiziell ist in diesem Zusammenhang anzusehen, wenn für das Vorhaben eine Raumverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Unter den Vorrang der Fachplanung fallen etwa:

- Infrastrukturanlagen, wie überörtliche Straßen nach dem FstrG sowie dem BbgStrG,
- Bahnanlagen nach dem AEG,
- Luftverkehrsanlagen nach dem LuftVG,
- bergbauliche Vorhaben nach dem BBergG,
- Wasserstraßen nach dem WaStrG sowie
- Höchstspannungsleitungen nach dem NABEG.

Immissionsschutzrechtliche Genehmigung

Paragraf 38 BauGB gilt auch für die Errichtung oder Änderung öffentlicher **Abfallbeseitigungsanlagen**. Dabei ist es unerheblich, ob diese, wie Deponien, in einem Planfeststellungsverfahren zugelassen werden, oder wie alle sonstigen Abfallbeseitigungsanlagen, eine **immissionsschutzrechtliche Genehmigung** benötigen.

Kein Anwendungsbereich des Paragraf 38 BauGB

Nicht öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen und alle Anlagen zur Sammlung (**Wertstoffhöfe**) oder Verwertung von Abfällen (**Recycling**) unterfallen hingegen nicht dem Anwendungsbereich des Paragraf 38 BauGB. Für die Abgrenzung zwischen Anlagen

⁷⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.03.2017 - 7 C 17.15, NVwZ-RR 2017, 685 Rn. 37 zu einem bergrechtlichen Vorhaben der übertägigen Gewinnung von Quarzsand.

zur Verwertung und Anlagen zur Beseitigung von Abfällen kann auf Paragraf 3 Absatz 1 und 2 KrWG in Verbindung mit Anlage 1 und 2 KrWG zurückgegriffen werden.

A 2 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Zwar ist der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs), dennoch gibt es Vorhaben, die sinngemäß oder aufgrund der mit ihnen verbundenen Auswirkungen nur im Außenbereich verwirklicht werden sollen. Die Freihaltung des Außenbereichs vor außenbereichsfremden Vorhaben erfolgt ausschließlich im öffentlichen Interesse. Daher gibt es in den Fällen der Zulassung von Außenbereichsvorhaben auch keinen Gebietserhaltungsanspruch.¹

Angesichts der Zielsetzung, den Außenbereich von baulichen Anlagen möglichst freizuhalten, hat der Bundesgesetzgeber über **Paragraf 35 BauGB** selbst bestimmt, welche Vorhaben im Außenbereich zulässig sein sollen. Hiernach sind folgende Vorhabenkategorien (→ *Abbildung A 6: Systematische Übersicht über die unterschiedlichen Vorhabenkategorien, die im Außenbereich zulässig sein können*) mit unterschiedlichen Zulassungsvoraussetzungen zu unterscheiden in

- sogenannte „**privilegierte**“ Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 BauGB,
- sogenannte „**sonstige**“ Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB sowie
- sogenannte „**begünstigte Vorhaben**“ nach Paragraf 35 Absatz 4 BauGB.

Privilegierte Vorhaben (→ A 2.1)

Die erste Kategorie der im Außenbereich **regelmäßig zulässigen „privilegierten Vorhaben“** hat der Gesetzgeber in Paragraf 35 Absatz 1 BauGB enumerativ und abschließend geregelt. Die Bestimmung in Paragraf 35 BauGB ist sehr umfangreich und stellt in insgesamt sechs Absätzen **Anforderungen an die Zulässigkeit** von Vorhaben im Außenbereich. Hiernach ist ein privilegiertes Vorhaben zulässig, wenn ihm

- **öffentliche Belange** nicht entgegenstehen (→ A 3),
- die ausreichende **Erschließung** gesichert ist (→ A 5)
- und es außerdem den **spezifischen** in Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 bis 9 BauGB enthaltenen **Anforderungen** entspricht.

Sonstige Vorhaben (→ A 2.2)

Die zweite Vorhabenkategorie, die im Außenbereich zulässig ist, besteht aus den „**sonstigen**“ Vorhaben (Paragraf 35 Absatz 2 BauGB). Sie können **im Einzelfall zugelassen** werden, wenn

- ihre Ausführung oder Benutzung **öffentliche Belange** nicht beeinträchtigt (→ A 3) und
- die **Erschließung** gesichert ist (→ A 5).

Begünstigte Vorhaben (→ A 2.3)

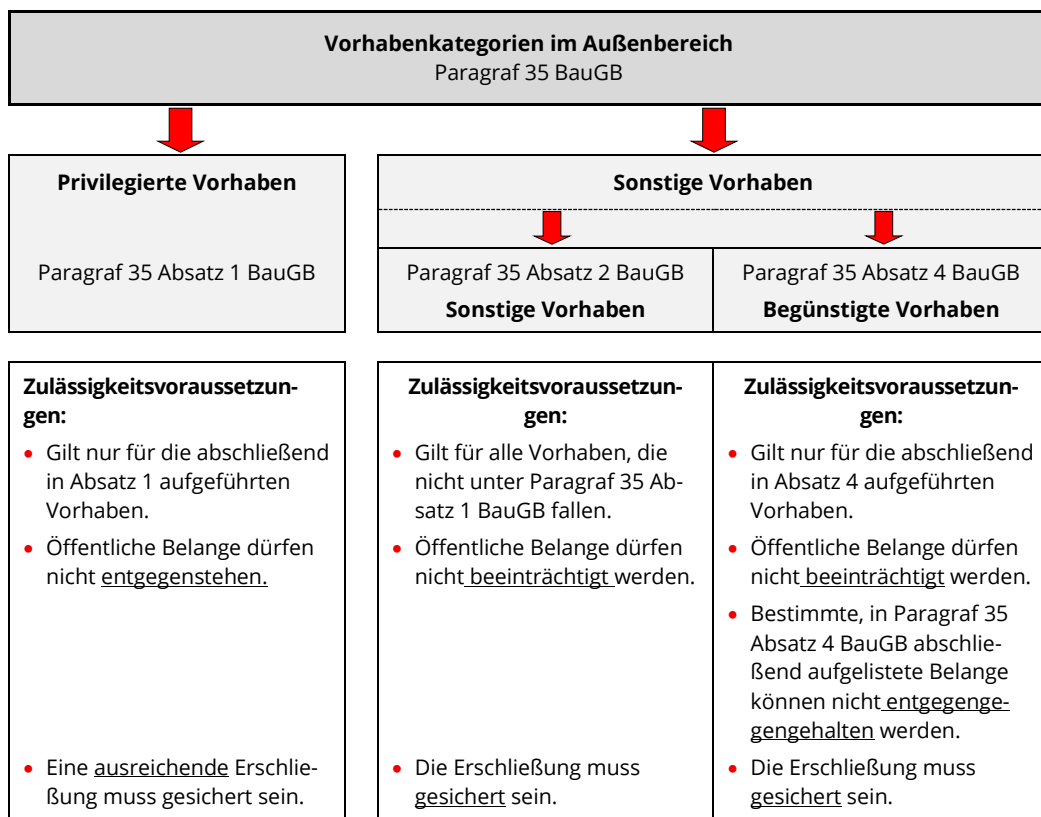
Paragraf 35 Absatz 4 BauGB regelt die sogenannten „**begünstigten Vorhaben**“. Sie gehören ebenfalls in die Vorhabenkategorie der sonstigen Vorhaben im Sinne des Paragraf

¹ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.04.2019 – OVG 10 S 17.19 -, NuR 2019, 630 (630); OVG Niedersachsen, Beschluss vom 25.09.2019 – 1 LA 59.19 -, BauR 2020 101 (103).

35 Absatz 2 BauGB. Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 6 BauGB beinhaltet eine **abschließende Auflistung** der Vorhaben, für die eine **begünstigte Zulassung** in Frage kommt.

Wie bei sonstigen Vorhaben gilt für **begünstigte Vorhaben**, dass sie an öffentlichen Belangen (§ A 3) scheitern können. Allerdings können **spezifische**, in Paragraf 35 Absatz 4 BauGB im Einzelnen **aufgelistete öffentliche Belange bei der Prüfung ihrer Zulässigkeit** den begünstigten Vorhaben nicht entgegengehalten werden, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne von Paragraf 35 Absatz 3 BauGB (§ A 6) sind. Auch für begünstigte Vorhaben besteht die Voraussetzung, dass die **Erschließung gesichert** (§ A 5) sein muss.

Abbildung A 6: Systematische Übersicht über die unterschiedlichen Vorhabenkategorien, die im Außenbereich zulässig sein können



Quelle: Eigene Darstellung

Beeinträchtigung öffentlicher Belange (§ A 3)

Unabhängig davon, ob es sich um privilegierte, sonstige oder begünstigte Vorhaben handelt, **kann jedes Vorhaben eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange** mit sich bringen. Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB regelt, wie dort das Wort „insbesondere“ verdeutlicht, anhand einer beispielhaften Aufzählung, wann eine solche Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.

Aus Paragraph 35 Absatz 3 Satz 2 BauGB bestimmt sich weiterhin das Verhältnis eines Außenbereichsvorhabens zu den Zielen der Raumordnung, und zwar in zweifacher Hinsicht:

- **Raumbedeutsame Vorhaben** dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen (Paragraph 35 Absatz 3 Satz 2, Halbsatz 1 BauGB).
- **Öffentliche Belange** stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind (Paragraph 35 Absatz 3 Satz 2, Halbsatz 2 BauGB).

Anforderungen zur Ausführung von Außenbereichsvorhaben (☞ A 6)

Für Außenbereichsvorhaben ergeben sich über die in Paragraph 35 Absatz 1 bis 4 BauGB enthaltenden Zulässigkeitsvoraussetzungen hinaus verschiedene weitere Anforderungen an im Außenbereich zulässige Vorhaben. Sie betreffen

- die **Ausführung von Bauvorhaben**, die flächensparend und schonend durchzuführen ist (☞ A 6.1),
- die **Rückbauverpflichtung** (☞ A 6.2) nach dauerhafter Nutzungsaufgabe eines Außenbereichsvorhabens,
- die **Sicherstellung** der Einhaltung bestimmter **Verpflichtungen** (☞ A 6.3) sowie
- die **Sicherstellung der ordnungsgemäßen Nutzung** begünstigter Vorhaben (☞ A 6.4).

Schließlich enthält Paragraph 35 BauGB für die Steuerung von Außenbereichsvorhaben folgende planungsbezogene Vorschriften:

Planvorbehalt (☞ B 1)

Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB enthält einen sogenannten „Planvorbehalt“. Danach kann die Gemeinde durch Darstellungen in einem Flächennutzungsplan oder der Träger der Raumordnungsplanung durch ein entsprechendes Ziel der Raumordnung **Flächen für bestimmte privilegierte Vorhaben ausweisen** mit der Folge, dass einem **außerhalb dieser Flächen** (sogenannte Ausschlussgebiete) vorgesehenen privilegierten Vorhaben, diese Flächenausweisung als öffentlicher Belang entgegengehalten werden kann und deshalb das betreffende Vorhaben an dieser Stelle unzulässig ist.

Außenbereichsausatzung (☞ B 2)

Paragraph 35 Absatz 6 BauGB stellt der Gemeinde ein Planungsinstrument zur Verfügung, mit dem insbesondere Wohnzwecken dienende Vorhaben unter erleichterten Voraussetzungen im Außenbereich zugelassen werden können.

A 2.1 Privilegierte Vorhaben (Paragraf 35 Absatz 1 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) *Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es*
1. *einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt*
 2. *einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,*
 3. *der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,*
 4. *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, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,*
 5. *der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des Paragraf 249 oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wasserenergie dient,*
 6. *der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:*
 - a) *das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,*
 - b) *die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,*
 - c) *es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und*
 - d) *die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,*
 7. *der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität,*
 8. *der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient,*
 - a) *in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist*
 - b) *auf einer Fläche längs von*
 - aa) *Autobahnen oder*
 - bb) *Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des Paragraf 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen**und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, oder*
 9. *der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen im Sinne des Paragraf 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes dient, unter folgenden Voraussetzungen:*
 - a) *das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2,*
 - b) *die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25.000 Quadratmeter und*
 - c) *es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.*

Für eine bestimmte Gruppe von Vorhaben hat der Bundesgesetzgeber festgelegt, dass diese bevorzugt im Außenbereich zulässig sein sollen. Um welche Vorhaben es sich handelt, kann Paragraph 35 Absatz 1 BauGB entnommen werden. Dort sind in einer **abschließenden Auflistung** die Vorhaben genau benannt, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich privilegiert zulässig sein sollen. Allerdings sind auch diese Vorhaben nicht per se zulässig. Vielmehr muss auch bei diesen privilegierten Vorhaben stets im konkreten Einzelfall geprüft werden, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung der sich aus Paragraph 35 Absatz 1 BauGB ergebenden Voraussetzungen an dem konkreten Standort verwirklicht werden kann.

Nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB sind im Außenbereich **Vorhaben privilegiert** zulässig, die

- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (Nr. 1),
- einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen (Nr. 2),
- ortsgebunden sind (Nr. 3),
- wegen ihrer Anforderungen, Auswirkungen oder Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (Nr. 4),
- der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des Paragraph 249 oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wasserenergie dienen (Nr. 5),
- der energetischen Nutzung von Biomasse dienen (Nr. 6),
- der Kernenergie oder der Entsorgung von radioaktiven Abfällen dienen (Nr. 7),
- der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flächen längs von Autobahnen oder Schienenwegen von bis zu 200 Metern Entfernung, dienen (Nr. 8 Buchstabe a) und b)) oder
- der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch bestimmte Solaranlagen im Sinne des Paragraph 48 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a), b) oder c) EEG unter genau bestimmten Voraussetzungen (Nr. 9 Buchstabe a) bis c)).

Eine „**bevorzugte**“ **Zulässigkeit** der in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 9 BauGB abschließend aufgelisteten Vorhaben im Außenbereich ist allerdings nur gegeben, soweit

- ihnen **öffentliche Belange** im Sinne des Paragraph 35 Absatz 3 BauGB nicht entgegenstehen (§ A 3) und
- eine ausreichende **Erschließung** sichergestellt (§ A 5) ist.

Öffentliche Belange (§ A 3)

Gegenüber **öffentlichen Belangen** haben die privilegierten Vorhaben eine besonders **starke Durchsetzungskraft**, da sie planungsrechtlich nur dann unzulässig sind, wenn ihnen öffentliche Belangen entgegenstehen. Eine beispielhafte Aufzählung von öffentlichen Belangen enthält Paragraph 35 Absatz 3 BauGB.

Ausreichende Erschließung (§ A 5)

Die Anforderungen an die **ausreichende Erschließung** richten sich nach den jeweiligen Gegebenheiten, das heißt nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen Vorhabens. Mit dieser Formulierung wird deutlich gemacht, dass im Außenbereich eher niedrigere Anforderungen an die Erschließung zu stellen sind. Für Vorhaben, die von der Natur

der Sache oder von ihrer Zweckbestimmung her bevorzugt in den Außenbereich gehören, reicht ein dem Bedarf des Vorhabens genügender, aber „außenbereichsgemäßer“ Standard aus.²

Andere Anforderungen an die Erschließung ergeben sich für **sonstige Vorhaben** im Sinne des Paragraph 35 Absatz 2 BauGB (§ A 2.2) sowie für die **begünstigten Vorhaben** gemäß Paragraph 35 Absatz 4 BauGB (§ A 2). Diese Vorhaben benötigen eine **gesicherte Erschließung** (§ A 5).

Bevor diese Anforderungen im Einzelnen einer genaueren Betrachtung unterzogen werden, bedarf es des Hinweises auf **drei grundsätzliche Aspekte**, die bei der Beurteilung von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich von Bedeutung sind. Dies betrifft

- die „**planartige**“ **Zuweisung** privilegierter Vorhaben in den Außenbereich durch den Bundesgesetzgeber,
- den grundsätzlichen **Rechtsanspruch auf Zulassung** eines die Zulassungsvoraussetzungen erfüllenden privilegierten Vorhabens und
- ein grundsätzlich bestehendes **Genehmigungserfordernis bei Nutzungsänderungen** von Vorhaben, die im Außenbereich privilegiert genehmigt worden sind.

Planartige Zuweisung der privilegierten Vorhaben

Mit der „planartigen“ Zuweisung der privilegierten Vorhaben in den Außenbereich ist ein systematisch bedeutsamer Aspekt angesprochen, denn der Gesetzgeber selbst hat in Bezug auf diese Vorhaben „sozusagen generell geplant“³. Diese Aufgabe fällt nach Artikel 28 Absatz 2 GG (Artikel 97 „Kommunale Selbstverwaltung“ in der Verfassung des Landes Brandenburg) ansonsten den Gemeinden zu. Die Festlegung der privilegierten Vorhaben durch den Gesetzgeber ist vergleichbar mit den Festsetzungen, die eine Gemeinde in einem Bebauungsplan trifft. Demjenigen, der ein privilegiertes Vorhaben errichten will, werden dadurch grundsätzlich keine geringeren Rechte eingeräumt als demjenigen, der im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von Paragraph 30 Absatz 1 oder 2 BauGB ein Bauvorhaben errichten möchte.

▶ Im Unterschied zu einem beplanten Gebiet trifft der Gesetzgeber für die privilegierten Vorhaben aber **keine konkrete Standortentscheidung**. Alle in Paragraph 35 Absatz 1 BauGB aufgelisteten Vorhaben sind im Außenbereich privilegiert, mit anderen Worten „**bevorzugt**“ **zulässig**. Gegenüber öffentlichen Belangen im Sinne des Paragraph 35 Absatz 3 BauGB haben sie eine besonders **starke Durchsetzungskraft**. Sie sind – vorbehaltlich einer ausreichenden Erschließung – planungsrechtlich nur dann unzulässig, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen.

Einen anderen Stellenwert haben die öffentlichen Belange für sonstige Vorhaben im Sinne des Paragraph 35 Absatz 2 BauGB sowie für die begünstigten Vorhaben gemäß Paragraph 35 Absatz 4 BauGB (§ A 3).

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 07.02.1986 – 4 C 30.84, BVerwGE 74, 19 (25).

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.10.1967 – IV C 86.66, BVerwGE 28, 148 (150).

Rechtsanspruch auf Zulassung eines privilegierten Vorhabens

Bei der zu treffenden Zulassungsentscheidung ist außerdem das in Paragraph 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB enthaltene Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs zu berücksichtigen⁴, sodass von den Genehmigungsbehörden insoweit ein **enger Maßstab** anzulegen ist.

- ▶ Wie ansonsten auch, besteht ein grundsätzlicher **Rechtsanspruch** eines Vorhabenträgers auf Zulassung seines Vorhabens, wenn die in Paragraph 35 Absatz 1 BauGB aufgelisteten Anforderungen erfüllt werden. Ein **Ermessensspielraum** steht der Genehmigungsbehörde insoweit nicht zu.

Genehmigungserfordernis bei Nutzungsänderungen

Ein dritter grundsätzlicher Aspekt betrifft den Tatbestand der **Nutzungsänderung**. Wenn ein privilegiert genehmigtes Vorhaben im Außenbereich nicht mehr entsprechend genutzt werden soll, und es sich bei der Folgenutzung um ein nicht privilegiertes Vorhaben handelt, bedarf es für die Nutzungsänderung der Genehmigung.

- ▶ Das Vorhaben verliert durch die Nutzungsaufgabe – vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit der neuen Nutzung nach Paragraph 35 BauGB – seinen **Bestandsschutz**⁵ (☞ A 7).

Der Bestandsschutz gewährleistet, dass sich die rechtmäßige Nutzung einer baulichen Anlage auch gegen neues entgegenstehendes Recht durchsetzt. Vom Bestandsschutz gedeckt ist aber nur die nach Art und Umfang unveränderte Nutzung.⁶

Beispiel: Umnutzung, die zu einer **Entprivilegierung** und zum **Verlust des Bestandsschutzes** führt

Wird ein Bauwerk, das bisher für einen nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Zweck genutzt wurde, künftig für Freizeitzwecke weitergenutzt, so liegt hierin nicht nur eine Nutzungs-, sondern zugleich auch eine Funktionsänderung, die zu einer Entprivilegierung und damit auch zum Verlust des Bestandsschutzes führt.

Prüfschritte zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens - Leitprinzip

Aus den in Paragraph 35 Absatz 1 BauGB enthaltenen Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ergeben sich für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens vier Prüfschritte, die in der nachstehenden Abbildung (☞ *Abbildung A 7: Systematische Übersicht über die Prüfschritte zur Beurteilung eines Vorhabens nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB*) zusammengefasst sind.

An erster Stelle ist zu klären, ob das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, auch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (☞ A 1) liegt, denn nur dann ist es auf der Grundlage von Paragraph 35 BauGB zu beurteilen. Liegt das Grundstück also

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.11.1972 – IV C 9.70, BVerwGE 41, 138 (141); OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.03.2017 – 7 A 937/15, BauR 2017, 1151 (1151 f.).

⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.06.1994 - 4 B 108.94, NVwZ-RR 1995, 312 (312).

⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 23.01.1981 – 4 C 83.77, NJW 1981, 1224 (1224).

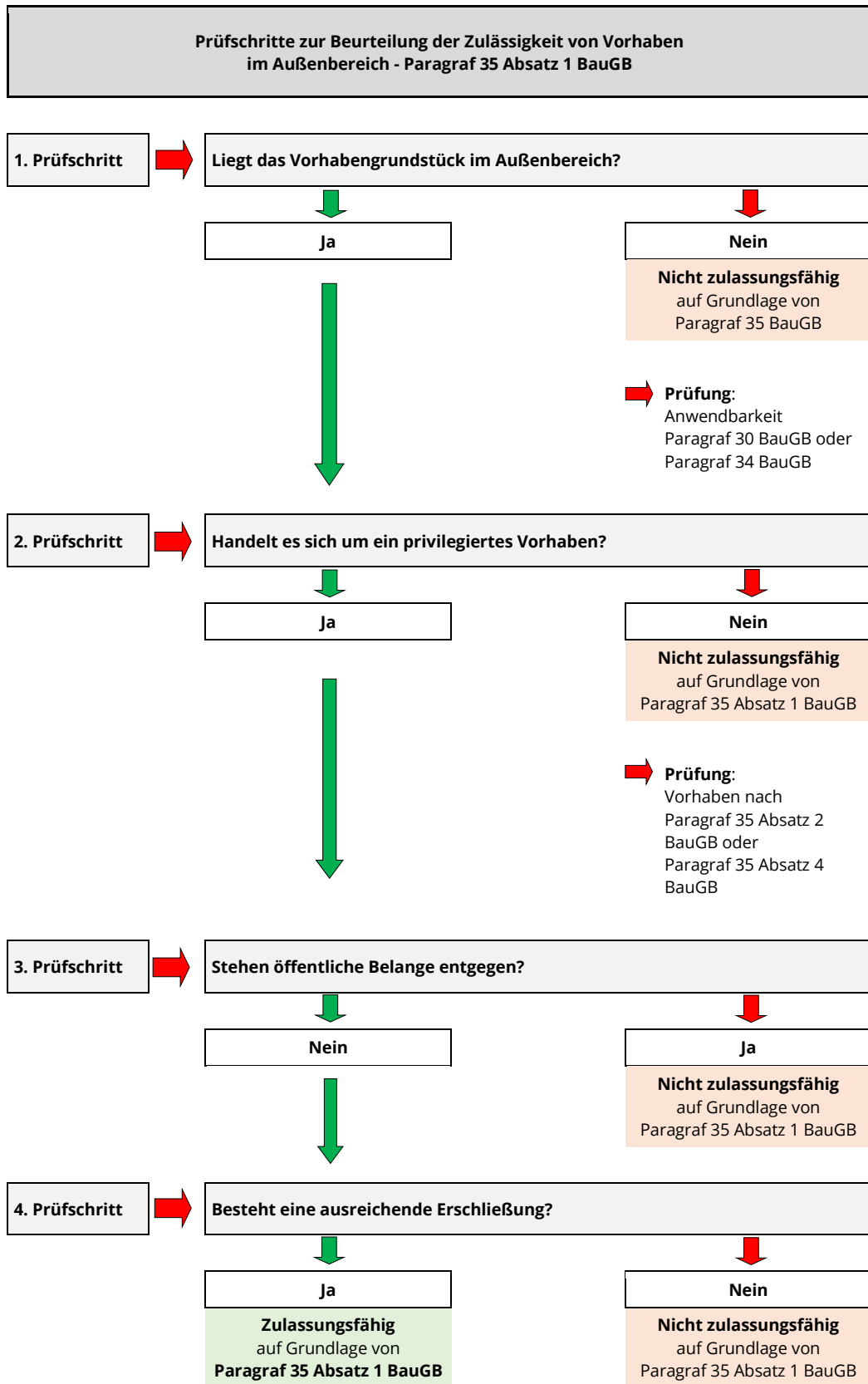
⁷ Ständige Rechtsprechung, vgl. BVerwG, Urteil vom 15.11.1974 – IV C 32.71, BVerwGE 47, 185 (189); OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 18.07.2017 – OVG 2 N 28/17, BeckRS 2017, 123257 Rn. 12.

nicht im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, ist das Vorhaben auf der Grundlage von Paragraph 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Ist das Grundstück aber dem Außenbereich zuzuordnen, bedarf es der weiteren Klärung, ob es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben um ein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben im Sinne von Paragraph 35 Absatz 1 BauGB oder ein sonstiges Vorhaben handelt. Erleichtert wird die zu treffende Entscheidung dadurch, dass die privilegierten Vorhaben in Paragraph 35 Absatz 1 BauGB abschließend aufgelistet sind. Handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne von Paragraph 35 Absatz 1 BauGB, ist zu klären, ob ein sonstiges Vorhaben im Sinne von Paragraph 35 Absatz 2 BauGB oder ein begünstigtes Vorhaben im Sinne von Paragraph 35 Absatz 4 BauGB vorliegt und danach eine Beurteilung vorzunehmen ist.

Wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt und alle in Paragraph 35 Absatz 1 BauGB daran geknüpften Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt werden, ist zu prüfen, ob öffentliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen (☞ A 3). Sofern dies nicht der Fall ist, muss in einem letzten Schritt schließlich weiterhin geprüft werden, ob eine ausreichende Erschließung (☞ A 5) sichergestellt ist. Ist dies zu bejahen, besteht ein Rechtsanspruch auf **Zulassung** des privilegierten Vorhabens.

Abbildung A 7: Systematische Übersicht über die Prüfschritte zur Beurteilung eines Vorhabens nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB



Quelle: Eigene Darstellung

A 2.1.1. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, ... wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,

Nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich privilegiert, wenn es einem **land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb** dient und nur einen **untergeordneten Teil der Betriebsfläche** einnimmt. Im Hinblick darauf müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein, um als privilegiertes Vorhaben nach Nummer 1 zugelassen werden zu können:

- Es muss sich um einen land- oder forstwirtschaftlichen **Betrieb** handeln (☞ A 2.1.1.3),
- das Vorhaben muss dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb **dienen** (☞ A 2.1.1.4) und
- das Vorhaben darf nur einen **untergeordneten Teil** der Betriebsfläche (☞ A 2.1.1.5) einnehmen.

Eine schematische Zusammenfassung der Prüfschritte zur Beurteilung, ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne von Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB handelt, kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden (☞ *Abbildung A 8: Schematische Darstellung der Prüfkaskade zur Klärung, ob es sich um ein Vorhaben im Sinne von Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB handelt*).

Bevor die der Privilegierung unterliegenden „land- und forstwirtschaftlichen Betriebe“ einer genaueren Betrachtung unterzogen werden, ist auf folgende, weiter unten noch genauer erläuterte Aspekte hinzuweisen:

Sogenannte „mitgezogene“ Vorhaben

Bestimmte Vorhaben, die isoliert betrachtet nicht Teil der Land- oder Forstwirtschaft sind, diese aber zweckmäßig ergänzen, können durch die Privilegierung eines vorhandenen Betriebs "**mitgezogen**" werden (☞ A 2.1.1.6).

Erweiterter Bestandsschutz

Sollen Bestandsgebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen zu einem nicht privilegierten Zweck umgenutzt werden, sind die Vorschriften zum **erweiterten Bestandsschutz** nach Paragraf 35 Absatz 4 Nr. 1 BauGB (☞ A 2.3.1) anzuwenden.

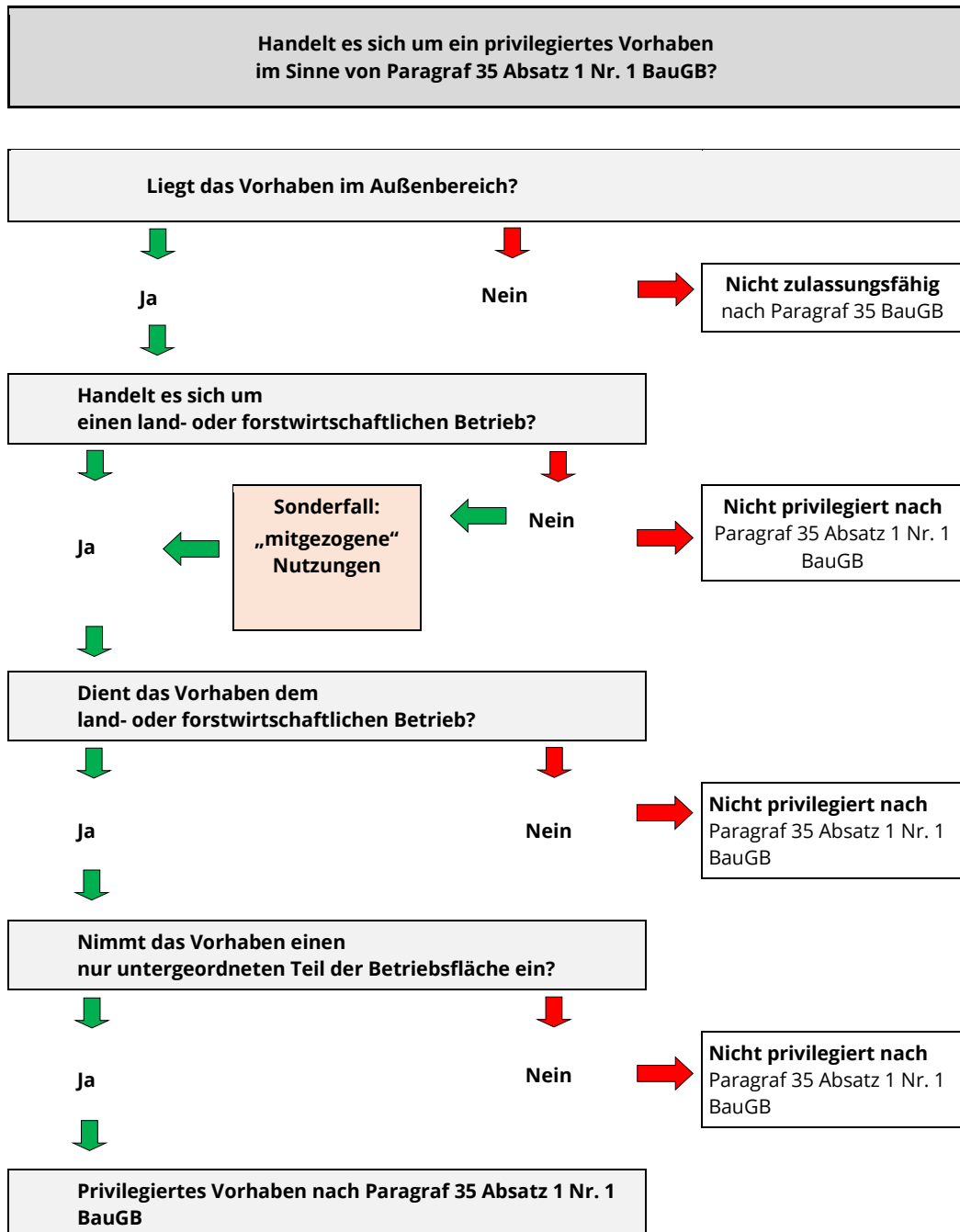
Rückbauverpflichtung

Für Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft besteht gemäß Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB keine **Rückbauverpflichtung** bei Nutzungsaufgabe (☞ A 6.2).

Sogenannter Planvorbehalt

Die Vorschrift zum sogenannten **Planvorbehalt** des Raumordnungs- oder Flächennutzungsplans gemäß Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist für Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft nicht anwendbar (§ B 1).

Abbildung A 8: Schematische Darstellung der Prüfkaskade zur Klärung, ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne von Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB handelt



Quelle: Eigene Darstellung

A 2.1.1.1 Merkmal: Landwirtschaft

Paragraf 201 BauGB: Begriff der Landwirtschaft

(Auszug Stand 12.08.2025)

Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Der Begriff der „Landwirtschaft“ wird in **Paragraf 201 BauGB** aufgegriffen.

Kennzeichnend für die Landwirtschaft ist bereits, ausweislich der beispielhaften Aufzählung in Paragraf 201 BauGB, das **Merkmal der „unmittelbaren Bodenertragsnutzung“**. Nach der Rechtsprechung des BVerwG⁸ wird der Begriff der Landwirtschaft inhaltlich durch das Merkmal der unmittelbaren Bodenertragsnutzung geprägt. Das Wesen eines landwirtschaftlichen Betriebes besteht hiernach weiterhin darin, „die drei Produktionsfaktoren Boden, Betriebsmittel und menschliche Arbeit zu einer "Produktionseinheit" zusammenzufassen und diese plangemäß unter sachkundiger Leitung zum Zwecke der Gewinnerzielung einzusetzen.

Auch dürfen in einem landwirtschaftlichen Betrieb landwirtschaftliche Produkte verarbeitet werden, doch müssen sie sich zumindest überwiegend auf die **Bodenerträge** des jeweiligen Betriebs beziehen, selbst wenn das gewonnene Produkt ausschließlich für den eigenen Betrieb verwendet wird.⁹ Allerdings wird der Begriff der Landwirtschaft darüberhinausgehend ausdrücklich auch auf die berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei erweitert, die nicht auf einer entsprechenden Nutzung des Bodens beruhen. Die Erzeugnisse der Landwirtschaft können auf verschiedene Weise Verwendung finden. Sie dienen als Nahrungs- und Genussmittel, Tierfutter, Eingangsstoff für die Energieerzeugung (sogenannte „nachwachsende Rohstoffe“) oder als Rohstoff für weitere Produkte.

► Die **Aufzählung in Paragraf 201 BauGB ist nicht abschließend** ("insbesondere"). Weitere Tätigkeiten können ebenfalls unter den Begriff der Landwirtschaft fallen, soweit sie der **unmittelbaren Nutzung der Ertragsfunktion des Bodens** zur Gewinnung von Nahrungsmitteln und Rohstoffen pflanzlicher und tierischer Herkunft dienen. Darüber hinaus können auch die Imkerei und Binnenfischerei zur Landwirtschaft zählen, auch wenn diesen keine unmittelbare Bodenertragsnutzung zugrunde liegt.

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.05.1969 - IV C 19.68, BVerwGE 34, 1 (1); BVerwG, Beschluss vom 25.10.1996 - 4 B 191.96, BeckRS1996, 31227313.

⁹ Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 14.11.2013 - 1 CS 13/1907, BeckRS 2013, 58912.

▶ **Nicht zur Landwirtschaft** zählen Betriebe, die landwirtschaftliche Produkte lediglich lagern, transportieren, weiterverarbeiten oder mit ihnen handeln. Auch Lohnunternehmen, die lediglich fremde Landwirtschaftsflächen bewirtschaften, sind keine Landwirtschaftsbetriebe im Sinne von Paragraf 201 BauGB. Damit im Zusammenhang stehende Vorhaben können jedoch **gegebenfalls als mitgezogene Betriebszweige** im Außenbereich zulässig sein (☞ A 2.1.1.6).

Anforderung: Gewinnerzielungsabsicht (☞ A 2.1.1.3.1)

Das Wesen eines landwirtschaftlichen Betriebes besteht nach der Rechtsprechung darin, dass die drei Produktionsfaktoren **Boden, Betriebsmittel und menschliche Arbeit** zu einer Produktionseinheit zusammengefasst und diese planmäßig unter sachkundiger Leitung zum Zwecke der **Gewinnerzielung** eingesetzt werden.¹⁰

Ackerbau

Als **Ackerbau** bezeichnet man die systematische Kultivierung von Pflanzen, um Nahrungsmittel und Rohstoffe zu gewinnen. Hierunter fallen neben Nutzpflanzen (z. B. Getreide, Zuckerrüben, Kartoffeln und Ölsaaten) auch Sonderkulturen (z. B. Hopfen, Tabak, Wein).

Gartenbau

Gartenbau umfasst insbesondere den Anbau beziehungsweise die Erzeugung pflanzlicher Produkte (z. B. Gemüseanbau, Samenbau, Zierpflanzenbau, Staudengärtnerei, Obst- und Baumschulen, Pilzkulturen).

Nicht unter dem Begriff des Gartenbaus fallen Handelsgärtnereien sowie Betriebe des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus. Dient der Gartenbau allein der Eigenversorgung handelt es sich um Hausgärten oder Dauerkleingärten, nicht aber um Gartenbau im Sinne von Paragraf 35 Absatz 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BauGB.

Das Merkmal der unmittelbaren Bodenertragsnutzung ist bei der gartenbaulichen Erzeugung nicht wesentlich. Unerheblich ist daher, ob der Anbau unmittelbar im Mutterboden oder in Behältnissen erfolgt.

Die gartenbauliche Erzeugung als Teil der Landwirtschaft kann Abgrenzungsfragen zu den nach **Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB privilegierten Gartenbaubetrieben** aufwerfen. Zentrale Kriterien zur Beurteilung sind dabei die unmittelbare Bodenertragsnutzung und die Größe des Vorhabens im Verhältnis zur Betriebsfläche, d. h. ob das Vorhaben einen nur untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Ist das nicht der Fall, fällt das Vorhaben unter Nr. 2, der allerdings eine entsprechende Rückbauverpflichtung (☞ A 6.2) zugrunde liegt.

¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.12.1974 – IV C 22.73, BRS 28 Nr. 45.

- ▶ Vorhaben, bei denen überwiegend keine unmittelbare Bodenertragsnutzung stattfindet (z. B. Pflanzenzucht in Hydrokultur und Töpfen) sowie großflächige Gewächshäuser, die mehr als einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, sind nicht nach Paragraph 35 Abs 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, **sondern den Gartenbaubetrieben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB** zuzurechnen (☞ A 2.1.2). Gleichwohl schließt Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB eine Zulassung auf der Grundlage von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB nicht aus.

Tierhaltungs- und Tierzuchtbetriebe

Tierhaltungs- und Tierzuchtbetriebe fallen unter den Landwirtschaftsbegriff, soweit sie das **Futter überwiegend auf zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugen können**. Daraus ergibt sich, dass das Futter, das an die Tiere verfüttert wird, zwar nicht überwiegend aus der eigenen Produktion des Betriebs stammen muss. Jedoch muss zumindest theoretisch die Möglichkeit bestehen, das Futter überwiegend (mindestens 51 Prozent) auf eigenen landwirtschaftlich genutzten Flächen – dazu können auch Pachtflächen zählen (☞ A 2.1.1.3.4) – zu erzeugen (eigene Futtergrundlage).

- ▶ Der **Nachweis**, dass für die von einem Betrieb gehaltenen Tiere ein Umfang an landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verfügung steht, der den Anforderungen des Paragraph 201 BauGB genügt, ist im Rahmen des **Genehmigungsverfahrens** durch den Vorhabenträger zu erbringen. Der Nachweis muss für die Genehmigungsbehörde überprüfbar sein.

Während eine Pensionstierhaltung, das heißt die Unterbringung und Fütterung fremder Tiere gegen Entgelt, auf der Basis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage allerdings noch der Landwirtschaft zuzurechnen ist, ist dies bei einer Reitschule und der Überlassung eigener Pferde an Dritte im Wege von Reitbeteiligungen oder Reittherapie ohne entsprechende Flächen für die Produktion der Futtergrundlage, nicht mehr der Fall.

Der Zweck der Tierhaltung braucht sich allerdings **nicht nur auf die Produktion** tierischer Erzeugnisse zu beschränken, sondern kann sich auch auf die Veredelung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen (selbsterzeugtes Getreide oder Stroh) beziehen oder in der Aufzucht und Ausbildung der Tiere für reiterliche Zwecke angelegt sein.

- ▶ Vom Begriff der Landwirtschaft werden solche Tierhaltungs- und Tierzuchtbetriebe **nicht erfasst**, bei denen die Voraussetzung einer eigenen Futtergrundlage nicht erfüllt ist, also solche der **industriell oder gewerblich geprägten Intensivtierhaltung** (☞ A 2.1.4.4).

Berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei

Sowohl die Imkerei als auch die Binnenfischerei zählen als Sonderform ohne Bodenertragsnutzung zur Landwirtschaft. Allerdings müssen beide Sonderformen das Merkmal der Berufsmäßigkeit erfüllen. Während dies eine hauptberufliche Betätigung zwar nicht voraussetzt, dient das Merkmal der Berufsmäßigkeit der klaren Abgrenzung zur Liebhaberei.

Zur berufsmäßigen Binnenfischerei zählt neben der Nutzung von Wildbeständen auch die Fischzucht. Privilegiert ist jedoch nur die Zucht **in natürlichen und künstlichen Gewässern**. Als Binnenfischerei kann Teichwirtschaft in künstlichen Behältern nur dann anerkannt werden, wenn sie über Zulauf und Ablauf in ein natürliches Gewässer eingebunden und auf dieses angewiesen ist.

Nicht zur Binnenfischerei zählt die Haltung von Tieren in abgedichteten Becken und Tanks. Solche Formen der Zucht können jedoch eine Form der landwirtschaftlichen Tierhaltung sein, sofern die Anforderung der eigene Futtergrundlage erfüllt ist.

A 2.1.1.2 Merkmal: Forstwirtschaft

Eine entsprechende Legaldefinition, wie sie Paragraph 201 BauGB für die Landwirtschaft bereitstellt, existiert für die **Forstwirtschaft** nicht. Ausweislich Paragraph 201 BauGB gehört die Forstwirtschaft auch nicht zur Landwirtschaft.

Wie die Landwirtschaft ist auch die Forstwirtschaft durch eine bestimmte Form der **Bodenbewirtschaftung** und **Bodennutzung** gekennzeichnet. Zur Bewirtschaftung des Waldes gehören die Pflege, die Nutzung und die Wiederaufforstung kahlgeschlagener oder verlichteter Flächen unter Berücksichtigung seiner Schutz- und Erholungsfunktion. Erforderlich ist auch bei der Forstwirtschaft die unmittelbare **Bodenertragsnutzung**.

Planmäßige Bewirtschaftung

Als Forstwirtschaft ist die **planmäßige Bewirtschaftung von Wald** zu verstehen, die den Anbau, die Pflege und den Abschlag von Hoch-, Mittel- und Niederwald zum Zwecke der Holzgewinnung umfasst. Erforderlich ist ein gewisser Mindestumfang an forstwirtschaftlicher Betätigung.¹¹ Arbeitsvorgänge des holzbe- und -verarbeitenden Gewerbes (Sägewerk, Schreinerei) sind von der Privilegierung nicht umfasst.

Ein Betrieb, der forstwirtschaftliche Arbeiten für Dritte ausführt, ist daher kein forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB.¹²

Was unter „Wald“ zu verstehen ist, ergibt sich aus dem **BWaldG** und den **Landeswaldgesetzen**, im Land Brandenburg aus Paragraph 2 LWaldG.

¹¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.02.1996 – 4 B 20.96, NVwZ-RR 1997, 9; BVerwG, Urteil vom 16.05.1991 – 4 C 2.89, NVwZ-RR 1992, 400 (400).

¹² Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.02.1996 – 4 B 20.96, NVwZ-RR 1997, 9.

A 2.1.1.3 Merkmal: Betrieb

Nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB ist es nicht ausreichend, eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung zu betreiben. Die Land- und auch die Forstwirtschaft sind nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB nur dann privilegiert, wenn sie **in der Form eines Betriebes** geführt werden. Dabei muss der Betrieb auf die Erzeugung land- oder forstwirtschaftlicher Produkte nicht unerheblichen Ausmaßes abstellen. Unerheblich ist es, ob der Betrieb **haupt- oder nebenberuflich** bewirtschaftet wird.¹³ Auch spielt es keine Rolle, ob der Betrieb erst geschaffen wird oder das Vorhaben einem bereits bestehenden Betrieb ergänzend zuzuordnen ist. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass die Land- oder Forstwirtschaft in einer bestimmten **Organisation, für eine bestimmte Dauer¹⁴, nachhaltig und mit Ernsthaftigkeit** betrieben wird.¹⁵ Der Betrieb muss auf **Ertragserzielung und Gewinnerzielungsabsicht** (→ A 2.1.1.3.1) ausgerichtet sein, sodass eine nur zur Freizeitgestaltung (Hobby) ausgeführte Land- oder Forstwirtschaft nicht unter den Privilegierungstatbestand fällt.¹⁶ Mit der Anforderung, dass der Betrieb für „eine bestimmte Dauer“ betrieben wird, soll zum Ausdruck gebracht werden, dass eine **auf Dauer ausgerichtete, lebensfähige Planung** vorliegen muss.¹⁷ Im Hinblick auf den hierbei anzulegenden Zeithorizont ausreichend ist jedoch ein überschaubarer Zeitraum, der einer Planung noch zugänglich ist¹⁸. Den Aspekt der Nachhaltigkeit betreffend kommt es insbesondere auf den Umfang der landwirtschaftlichen Betätigung, auf die Verkehrsüblichkeit der Betriebsform, auf die **Ernsthaftigkeit des Vorhabens** und die Sicherung der Beständigkeit im Hinblick auf die persönliche Eignung des Betriebsführers und seine wirtschaftlichen Verhältnisse an.¹⁹

Die Zugehörigkeit **ausreichender landwirtschaftlicher Flächen** ist eine grundsätzliche Voraussetzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb.²⁰ Sie müssen dem Betrieb **zugeordnet** sein (→ A 2.1.1.5) und aufgrund der Abgrenzung zu einem bloßen Hobbybetrieb auch einen Mindestumfang aufweisen. Soweit es sich dabei um Eigentumsflächen (auch eines Familienmitglieds) handelt, kann von einer dauerhaften Zuordnung zum landwirtschaftlichen Betrieb ausgegangen werden.

¹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.01.1967 – IV C 47.65, BRS 18 Nr.32.

¹⁴ Im Regelfall für mehrere Generationen. So BVerwG, Urteil vom 16.05.1991 – 4 C 2.89, NVwZ-RR 1992, 400 (400).

¹⁵ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 02.09.2022 - 8 A 1574/19, BeckRS 2022, 23644 Rn. 10.

¹⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2012 – 4 C 9.11, NVwZ 2013, 155 (156); OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.03.2017 – 7 A 937/15, BauR 2017, 1151 (1153).

¹⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.11.1972 – I C 9.70, BVerwGE 41, 138 (143).

¹⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.2004 – 4 C 7.04, ZfBR 2005, 382 (383).

¹⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.01.1967 – IV C 41.65, BVerwGE 26, 121 (Ls.).

²⁰ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 02.09.2022 - 8 A 1574/19, BeckRS 2022, 23644 Rn. 25.

A 2.1.1.3.1 Gewinnerzielungsabsicht

Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit ist die **beabsichtigte Gewinnerzielung** nur ein gewichtiges Indiz²¹. Fehlt es an der Gewinnerzielung, so können auch andere Indizien für die Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung und damit für die Betriebseigenschaft sprechen. Deshalb kommt es nicht auf einen tatsächlich erzielten Gewinn an, sondern darauf, ob eine Gewinnerzielung **ernsthaft** beabsichtigt und realistisch ist. Konnte durch den Betrieb bisher kein Gewinn erzielt werden oder ist in der nächsten Zeit ein Gewinn noch nicht erreichbar, so führt dies nicht zwangsläufig zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Bei der Betriebsneugründung ist dies von besonderer Bedeutung.

- ▶ Die **Gewinnerzielungsabsicht** ist durch den Vorhabenträger im Rahmen einer prüffähigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung **nachzuweisen**, die insbesondere folgende Angaben enthalten sollte:
- zu erwartende Ausgaben (z. B. Herstellungs- und Betriebskosten, Schuldzinsen, Bildung von Eigenkapital),
 - zu erwartende Einnahmen,
 - gegebenenfalls anfallende Verluste in der Startphase.

Bei bestehenden Betrieben kann eine **Gewinnerzielungsabsicht** im Regelfall angenommen und auf einen (erneuten) Nachweis verzichtet werden. Eine Gewinnerzielungsabsicht kann vorliegen, wenn die landwirtschaftliche Betätigung primär oder sogar ausschließlich der Selbstversorgung dient. Der Gewinn liegt in diesem Fall in der Sicherung des Lebensunterhalts des Betriebsinhabers und seiner Familie in Form ersparter Aufwendungen. In die **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** sind nur die Ausgaben und Einnahmen des Unternehmens selbst einzustellen. Einnahmen aus mitgezogenen Nutzungen oder anderen Quellen können nicht berücksichtigt werden.

- ▶ Ist ein Unternehmen zur Gewinnerzielung voraussichtlich dauerhaft auf Einnahmen aus anderen Quellen angewiesen, so deutet dies auf eine **fehlende Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit** hin.

Neben dem erzielbaren Gewinn sind weitere Gesichtspunkte zu prüfen, die für eine **nachhaltige, auf Dauer angelegte Betriebsweise** sprechen können, z. B.:

- die Anzahl der gehaltenen Tiere,
- die planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung,
- die Betriebsform und das Betriebskonzept,
- das aufgewendete Kapital,
- die betriebliche Ausstattung mit baulichen Anlagen, Anlagentechnik und Maschinen sowie die Anzahl der Arbeitnehmer. Allerdings müssen zum Beleg der Ernsthaftigkeit der Betriebsführung – vor dem Hintergrund des Strukturwandels bei landwirtschaftlichen Betriebsabläufen – nicht zwingend eigene Maschinen und Arbeitnehmer nach-

²¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.04.1986 – 4 C 67.82, NVwZ 1986, 916 (916).

gewiesen werden. Die Bewirtschaftung der Flächen kann auch durch Dienstleistungsunternehmen erfolgen. In diesen Fällen ist die Dienstleistungsvereinbarung mit dem Lohnunternehmen vorzulegen,

- die fachliche Eignung des Betriebsleiters, welche insbesondere dann angenommen werden kann, wenn eine Ausbildung zum Landwirt, ein Studium der Landwirtschaft oder berufliche Erfahrung in der Landwirtschaft nachweisbar ist.

Das **Indiz der Gewinnerzielung** erlangt umso mehr an Bedeutung, je kleiner die land- oder forstwirtschaftliche Nutzfläche und je geringer der Kapitaleinsatz sowie die Zahl der Tiere und Maschinen ist.²² Je größer die land- oder forstwirtschaftliche Nutzfläche, je höher der Kapitaleinsatz und je höher die Anzahl der Tiere und land- und forstwirtschaftlichen Maschinen ist, desto geringere Bedeutung ist dem Indiz der Gewinnerzielung beizumessen.²³

A 2.1.1.3.2 Rechtsform

Die Rechtsform des Betriebs ist **unerheblich**. Es kann sich um einen Familienbetrieb, eine Personengesellschaft oder um einen durch eine juristische Person (z. B. Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Genossenschaft) handeln.

A 2.1.1.3.3 Voll- und Nebenerwerbsbetriebe

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft können sowohl im Vollerwerb als auch im Nebenerwerb geführt werden²⁴.

Bei **Nebenerwerbsbetrieben ist die Betriebseigenschaft** vertieft zu prüfen, um sie von der im Außenbereich nicht privilegierten Hobby-Landwirtschaft ("Liebhaberei") abzugrenzen und einen Missbrauch der Privilegierungstatbestände zur Durchsetzung tatsächlich nicht privilegierter Nutzungen im Außenbereich zu verhindern.

- ▶ Voraussetzung für die Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebs ist nicht, dass es sich um einen **Vollerwerbsbetrieb** handelt.

Auch **landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen** können landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB sein. Entsprechendes gilt auch für forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe²⁵. Die Beurteilung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen ist oftmals schwieriger als bei Vollerwerbsbetrieben, weil beispielsweise die

²² Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.04.1986 – 4 C 67.82, NVwZ 1986, 916 (916).

²³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.04.1986 – 4 C 67.82, NVwZ 1986, 916 (916).

²⁴ Zur Abgrenzung gegenüber § 5 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 BauNVO vgl. BVerwG, Urteil vom 20.06.2023 – 4 CN7.21, NVwZ 2023, 1576 (1577).

²⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.05.1991 – 4 C 2.89, NVwZ-RR 1992, 400 (400).

Kriterien der Dauerhaftigkeit und Zweckgerichtetheit bei Vollerwerbsbetrieben deutlich leichter zu bewerten sind.²⁶

Für **landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen** hat die Rechtsprechung²⁷ schon früh entsprechende **Kriterien** entwickelt, die für die Beurteilung ihrer Zulässigkeit im Außenbereich heranzuziehen sind. Insoweit maßgeblich sind

- der **Umfang** der landwirtschaftlichen Betätigung,
- die Verkehrsüblichkeit der **Betriebsform**,
- die **Ernsthaftigkeit** des Vorhabens und
- die Sicherung seiner Beständigkeit in Bezug auf die **Eignung** des Betriebsführers einschließlich seiner wirtschaftlichen Verhältnisse.

Auch für landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe gilt grundsätzlich der gleiche Betriebsbegriff, wie er für Haupterwerbsbetriebe gilt (§ A 2.1.1.3). Sie müssen ebenso einen spürbaren, wirtschaftlichen Nutzen für den Inhaber bringen. Daher kann auch hier auf folgende Faustregel zurückgegriffen werden:

► „Je kleiner die landwirtschaftliche Nutzfläche ist, je geringer der Kapitaleinsatz und – damit zusammenhängend – je geringer die Zahl der Tiere und Maschinen ist, umso stärkere Bedeutung kommt dem Indiz der Gewinnerzielung zu. Umgekehrt hat das Indiz der Gewinnerzielung umso geringere Bedeutung, je größer die landwirtschaftliche Nutzfläche, je höher der Kapitaleinsatz und damit die Anzahl der Tiere und landwirtschaftlichen Maschinen ist.“²⁸

Mit Blick darauf ist abzuwägen, ob es sich um „ehrliche, auf die Dauer berechnete und auf die Dauer lebensfähige Planungen handelt, bei denen ein vernünftiges Verhältnis der ihnen zugeordneten Bauten zum Umfang und zur Betriebsform des mit ihnen verbundenen Vorhabens gewahrt bleibt.“²⁹ Insbesondere zur Betriebseigenschaft sowie zur Gewinnerzielungsabsicht³⁰ können von der Genehmigungsbehörde entsprechende **Nachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens** gefordert werden.³¹

Ein wesentliches Indiz dafür, dass es sich nicht mehr um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb, sondern um eine nicht privilegierte „Hobbylandwirtschaft“ handelt, stellt zu meist die Gewinnerzielung dar. Bei der „Hobbylandwirtschaft“ bzw. der „Landwirtschaft aus Liebhaberei“ fehlt es regelmäßig an dieser Absicht.

²⁶ Zu einer Pensionspferdehaltung im Außenbereich siehe OVG Niedersachsen, Beschluss vom 28.06.2022 – 1 LA 173.21, ZfBR 2022, 693 (694).

²⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.01.1967 – IV C 41.65, BVerwGE 26, 121 (122).

²⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.01.1967 – IV C 41.65, BVerwGE 26, 121 (122).

²⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.01.1967 – IV C 41.65, BVerwGE 26, 121 (124).

³⁰ OVG Niedersachsen, Beschluss vom 13.06.2023 – 1 LA 37.22 -, NVwZ-RR 2023, 933 (934); OVG Niedersachsen, Beschluss vom 23.01.2024 – 1 LA 57.23 -, BeckRS 2024, 782 Rn. 8.

³¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2012 – 4 C 9.11, NVwZ 2013, 155 (156).

- Beispiel: Betriebe, die **weder einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb noch einen Nebenerwerbsbetrieb** darstellen
- die Haltung von zwei Pferden kann in der Regel nicht ein auf Dauer angelegter Nebenerwerbsbetrieb gesehen werden,³²
 - eine tierärztliche Behandlung von Pferden,³³
 - das bloße Abmähen von Grünflächen und die Verwendung des Schnittguts für im Privatbereich gehaltene Tiere begründet keinen landwirtschaftlichen Betrieb,³⁴
 - ein Anwesen, zu dem 1,5 ha landwirtschaftliche Fläche gehören, auf dem Ackerbau betrieben wird und zudem sechs Ziegen gehalten werden, stellt keine Nebenerwerbslandwirtschaft dar, da nicht mit positiven Einkünften aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit zu rechnen ist.³⁵

A 2.1.1.3.4 Eigentumsverhältnisse

Auf die Frage, wer Eigentümer eines Grundstücks ist, auf dem ein privilegiertes Vorhaben errichtet werden soll, kommt es grundsätzlich nicht an. Der Bauherr muss weder Eigentümer des Grundstücks noch des landwirtschaftlichen Betriebs oder sämtlicher Betriebsflächen sein.

► Bedeutung erlangen die Eigentumsverhältnisse allerdings insbesondere für die Beurteilung, ob das beantragte Vorhaben mit einem (landwirtschaftlichen) Betrieb im Zusammenhang steht, insbesondere in Bezug auf einen **hinreichenden Zugriff auf landwirtschaftliche Flächen** als Bestandteil der für die Betriebseigenschaft wesentlichen **Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit**.³⁶

Auch **Pachtflächen**, die in den Betrieb eingebracht sind, können berücksichtigt werden. Längere Zeit bestand diesbezüglich die Auffassung, dass eine landwirtschaftliche Betätigung allein auf der Grundlage von Pachtland zwar in der Regel nicht ausreichend ist,³⁷ doch hat die Rechtsprechung dies auch nicht konsequent ausgeschlossen.³⁸ Mittlerweile bewertet das BVerwG³⁹ fehlendes oder flächenmäßig unzureichendes Eigentum nicht mehr als Indiz für die fehlende Nachhaltigkeit, allerdings kann die Dauer der Pachtverhältnisse bei der Beurteilung von Bedeutung sein. Aus diesem Grund muss auf die gepachteten Flächen ein hinreichender Zugriff gewährleistet sein, damit sie auf eigene Rechnung und für eigene Projekte genutzt werden können und folglich eine Fläche nicht gleichzeitig mehreren Betrieben gehören kann. Liegen **langfristige Pachtverträge** vor, kann davon ausgegangen werden, dass ein dauerhafter Zugriff auf die erforderlichen

³² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.09.2004 – 4 B 58.04, BauR 2005, 1136 (1137).

³³ OVG Niedersachsen, Beschluss vom 13.06.2023 – 1 LA 37.22 -, NVwZ-RR 2023, 933 (933).

³⁴ Vgl. BFH, Beschluss vom, 03.11.2023 – VI B 2/23, ECLI: DE:BFH:2023:B.031123.VIB2.23.0.

³⁵ Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 23.01.2024 – 1 LA 57.23, ECLI: DE:OVGNI:2024:0123.1LA57.23.00

³⁶ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 02.09.2022 – 8 A 1574/19, BeckRS 2022, 23644 Rn. 12.

³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.11.1972 – IV C 9.70, BVerwGE 41, 138 (143). Allerdings zu einem Nebenerwerbslandwirt, vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.02.1989 – 4 B 14.89, BauR 1989, 182 (182 f.).

³⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.11.1972 – IV C 9.70, BVerwGE 41, 138 (143).

³⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2012 – IV C 9.11, NVwZ 2013, 155 Rn. 10.

Flächen sichergestellt ist. Damit wird der Entwicklung in der Landwirtschaft Rechnung getragen, wo durch Betriebsaufgabe zugehörige Pachtflächen weitergegeben werden können.

- ▶ Ein **quantitativer Maßstab** lässt sich zwar nicht allgemeingültig ableiten, doch kommt es, je höher der Anteil der Pachtflächen ist, auf deren langfristige Sicherung für den Betrieb an. Hinsichtlich der Dauer von Pachtverträgen sind folgende **allgemeine Erwägungen** anzustellen:
- Dauer bereits bestehender Pachtverträge und nach der Verkehrsauffassung zu stellende Prognose über ihr Fortbestehen,
 - Möglichkeit zur Neuverpachtung von Flächen infolge von anstehenden Betriebsaufgaben,
 - Unterscheidung zwischen der Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs oder einem hinzukommenden Betriebszweig oder der Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs.

A 2.1.1.4 Merkmal: Dienen

Ausgangspunkt für die Auslegung des Begriffs „**Dienen**“ ist die Zielsetzung des Paragraf 35 BauGB, wonach das Bauen grundsätzlich nicht im Außenbereich stattfinden soll. Das Merkmal des „Dienens“ wird erfüllt, wenn das Vorhaben **dem Betrieb** nach der konkreten Wirtschaftsweise **funktional zugeordnet** ist.

- ▶ Vor dem Hintergrund der hiermit verbundenen Zielsetzung, Missbräuchen zu begegnen, ist es **nicht ausreichend**, wenn das Vorhaben für den Betrieb lediglich **zweckmäßig oder förderlich** ist. Zugleich ist es jedoch nicht erforderlich, dass das Vorhaben für den Betrieb unentbehrlich ist.⁴⁰

Funktionale Zuordnung

Maßgebliche Bedeutung für die Frage, ob ein Vorhaben dem Betrieb dient, kommt der Verkehrsauffassung zu. Dabei muss das Vorhaben nach seiner Gestalt und Ausstattung **durch den betrieblichen Verwendungszweck geprägt sein**.

- ▶ Bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben einem Betrieb dient, ist festzustellen, ob ein „**vernünftiger Landwirt**“, unter Berücksichtigung des Gebotes der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches, dieses Vorhaben mit etwa dem gleichen Verwendungszweck und mit etwa der gleichen Gestalt und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde und das Vorhaben durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar dauerhaft geprägt wird.⁴¹

⁴⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.06.1964 – I C 80.62, BRS 15 Nr. 30.

⁴¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.11.1972 – IV C 9.70, BVerwGE 41, 138 (143); OVG Berlin-Brandenburg Urteil vom 16. 11. 2017 – 10 B 1.17, ZfBR 2018, 268 (272); OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19.09.2018 – OVG 10 S 6.18, juris Rn. 12.

Räumliche Zuordnung

Von Bedeutung ist aber nicht nur die funktionale, sondern auch die **räumliche Zuordnung** des Vorhabens zu den landwirtschaftlichen Betriebsflächen, um zu beurteilen, ob ein Vorhaben dem Land- oder Forstwirtschaftsbetrieb dient und durch ihn geprägt ist. Hier gilt der Grundsatz: **Je näher, desto besser**.

- ▶ Es muss im Regelfall **ein räumlicher Zusammenhang erkennbar** sein, in dem das Vorhaben als zur Hofstelle zugehörig wahrgenommen wird, mit dieser den Eindruck einer städtebaulichen Einheit bildet und nicht abgelegen solitär erscheint. Der räumliche Zusammenhang kann durch anderweitige Gebäude, Siedlungsflächen, Waldflächen, Gewässer oder die Topografie unterbrochen werden.

Zur **größtmöglichen Schonung** des Außenbereichs ist es **vernünftigerweise** geboten, die Futtermittel unmittelbar in den bestehenden Hofgebäuden unterzubringen, sofern dafür ausreichend Kapazitäten bestehen und sonstige Gründe nicht dagegensprechen, anstatt eine neue bauliche Anlage im Außenbereich zu errichten. Eine Umsetzung des Vorhabens unmittelbar auf der Hofstelle ist jedoch nicht in jedem Fall zwingend erforderlich. Im Einzelfall können Vorhaben **auch abseits der Hofstelle zulässig sein, wenn betriebliche Gründe dies erfordern**. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn Ackerflächen weit von der Hofstelle entfernt liegen.

Ebenso wenig setzt das Erfordernis einer **prägenden Zuordnung des Vorhabens** voraus, dass dieses stets in der Mitte und in unmittelbarer Nähe der Betriebsflächen liegt.⁴² Gleichwohl ist auch hier eine angemessene Entfernung zwischen Betriebsgebäude und Betriebsflächen erforderlich.

- Beispiel: Vorhaben, die einem **Landwirtschaftsbetrieb dienen** können
- bauliche Anlagen zur Lagerung von betriebsnotwendigen Geräten, Maschinen, Futter und Dünger (z. B. Schuppen, Silos, Speicher, Scheunen),
 - bauliche Anlagen zur Lagerung von überwiegend aus dem Betrieb hervorgehender Gülle,
 - Stallungen zur Unterbringung von Nutztieren,
 - Betriebsleiterwohnhaus mit den üblichen Nebenanlagen, soweit eine dauerhafte Präsenz aus betrieblichen Gründen erforderlich ist,
 - Altenteilerhaus⁴³ (§A 2.1.1.7),
 - Anlagen zur Versorgung des Betriebs mit Strom und Wärme, soweit die Energie deutlich überwiegend im Betrieb selbst verwendet wird,
 - Werkstatt zur Wartung und Reparatur der betriebseigenen Maschinen,
 - Gebäude zur Konservierung und Veredlung der Erzeugnisse,
 - Gebäude zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften.

⁴² Z. B. Winzerbetrieb mit verstreuten Betriebsflächen. Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.11.1985 – 4 C 71.82, NVwZ 1986, 644 (645) zur Zulässigkeit einer Kleinwindenergieanlage in 180 m Entfernung. Vgl. auch OVG Niedersachsen, Urteil vom 29.10.2015 – 12 LC 73/15, ZfBR 2016, 57 (58).

⁴³ Bei Nebenerwerbsbetrieben sind Altenteilerhäuser aus mangelnder Nachhaltigkeit in der Regel abzulehnen. Im Einzelfall ist dies anders zu beurteilen, wenn der Nebenerwerbsbetrieb an einen Vollerwerbsbetrieb heranreicht. Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.10.1980 - 4 C 35.78, BauR 1981, 57 (57).

- Beispiel: Vorhaben, die einem **Forstwirtschaftsbetrieb dienen** können
- Betriebshof,
 - Lagerplätze für Holz,
 - Wohnhaus für einen Förster oder sonstigen Betriebsleiter, soweit eine dauerhafte Präsenz aus betrieblichen Gründen erforderlich ist,
 - Anlagen zur Versorgung des Betriebs mit Strom und Wärme, soweit die Energie deutlich überwiegend im Betrieb selbst verwendet wird,
 - Werkstatt zur Wartung und Reparatur der betriebseigenen Maschinen,
 - Gebäude zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften.

- Beispiel: Vorhaben, die dem **Erfordernis des „Dienens“ nicht gerecht** werden
- Ein Vorhaben scheitert am Erfordernis des Dienens, wenn dessen Standort nicht durch die betrieblichen Erfordernisse bestimmt ist, sondern durch den erkennbaren Wunsch geprägt ist, ein Gebäude in landschaftlich reizvoller Lage herzustellen,⁴⁴
 - eine bauliche Anlage zur Lagerung von Futtermitteln ist nicht zulässig, wenn das Gebäude von der äußeren Gestaltung vielmehr einem Wochenendhaus in Blockholzbauweise mit Fenstern, verglasten Türen und einer gepflasterten Terrasse entspricht. Das Vorhaben dient von seiner objektiven Zweckbestimmung gerade nicht der vorübergehenden Unterbringung von Ernteerzeugnissen, also dem betrieblichen Verwendungszweck, sondern der Erholung und Freizeitgestaltung von Menschen. Behaupteter Zweck und tatsächliche Funktion stimmen nicht überein,
 - ein Landwirt im Nebenerwerb mit 50 Ziegen beantragt die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes zu einem Betriebsleiterwohnhaus. Das Vorhaben ist nicht zulässig, da eine Präsenz vor Ort im Hinblick auf die Größe des Betriebs und die größtmögliche Schonung des Außenbereichs nicht zweckmäßig ist.

A 2.1.1.5 Merkmal: Untergeordneter Teil der Betriebsfläche

Schließlich darf das Vorhaben auch nur einen **untergeordneten Teil der Betriebsfläche** einnehmen. Diese Tatbestandsvoraussetzung soll dazu beitragen, Missbrauchsversuche zu verhindern.⁴⁵ Maßgeblich ist dabei stets der jeweilige **Einzelfall**.

Betriebsfläche

Die **Betriebsfläche** umfasst alle dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zuzurechnenden, also von ihm bewirtschafteten Flächen. Dazu zählen die betriebseigenen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen, Hofflächen und sonstige Nutzflächen.

- ▶ Die Betriebsfläche muss die Grundfläche des Vorhabens derart übersteigen, dass sie **bodenrechtlich den Schwerpunkt** darstellt. Das Vorhaben muss also gegenüber der Betriebsfläche in wirtschaftlicher Hinsicht eindeutig in den Hintergrund treten. Das Verhältnis von Vorhaben zu Betriebsfläche kann aber nicht schematisch mit einem bestimmten Anteil angegeben werden, sondern muss im Hinblick auf die Art der Anlage und den Außenbereichsschutz im **Einzelfall** beurteilt werden.

⁴⁴ Z. B. einen Weinhof inmitten des Weinbergs, vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 26.10.1984 – 5 S 246/84, NuR 1991, 251 (251).

⁴⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.01.1967 – IV C 41.65, BVerwGE 26, 121 (123).

Betriebe, die Ackerbau, Weidewirtschaft oder Tierhaltung auf eigener Futtergrundlage betreiben, erfüllen diese Anforderung in der Regel problemlos, insbesondere, wenn es sich um Vollerwerbsbetriebe handelt. Relevant wird diese Anforderung regelmäßig nur in Einzelfällen, insbesondere bei Betrieben, die nur sehr **kleine Betriebsflächen** haben, wie dies bei Nebenerwerbsbetrieben zuweilen vorkommt. Ist zweifelhaft, ob ein Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, verbindet sich dies vielfach mit der Frage, ob das Vorhaben in der beantragten Form tatsächlich dem Betrieb dient.

Große Gewächshausanlagen von Gartenbaubetrieben können im Einzelfall mehr als einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Sie stellen einen Sonderfall dar, sodass im Einzelfall zu prüfen ist, ob eine Privilegierung nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB gegeben ist (→ A 2.1.2).

A 2.1.1.6 Mitgezogene Nutzungen

Aufgrund des Strukturwandels im Bereich der Landwirtschaft suchen sich die Betriebe zunehmend ein zweites Standbein in Form einer nicht landwirtschaftlichen Nebennutzung, die für sich allein genommen in der Regel nicht unter den Privilegierungstatbestand des Paragraph 35 Absatz 1 BauGB fallen, sondern als sonstiges Vorhaben gemäß Paragraph 35 Absatz 2 BauGB (→ A 2.2) zu beurteilen wäre. Durch die Privilegierung eines vorhandenen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs (Basisbetrieb) können diese Nebennutzungen jedoch "mitgezogen" werden und an dieser teilnehmen.⁴⁶

Beispiel: Eine **Pensionspferdehaltung** zählt in aller Regel nicht unter Landwirtschaft im Sinne von Paragraph 201 BauGB. Allerdings kann diese im Rahmen eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs mitgezogen werden.⁴⁷

Entscheidend für die Teilnahme an der Privilegierung ist regelmäßig, dass die **mitgezogene Nutzung** erkennbar dem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb

- räumlich und funktional **zu- und untergeordnet** ist und
- gegenüber diesem eine **bodenrechtliche Nebensache** bleiben.

▶ Von Bedeutung ist daher, dass sich **die nicht landwirtschaftliche Nebennutzung nicht als tatsächliche Hauptnutzung entpuppt**. Vielmehr muss die landwirtschaftliche Nutzung nach Umfang und Bedeutung für den Gesamtbetrieb deutlich überwiegen. Ein entsprechendes "Mitziehen" kommt aber nicht bereits dann in Betracht, wenn sich die bei isolierter Betrachtung land- oder forstwirtschaftsfremden Tätigkeiten wirtschaftlich zweckmäßig dem Betrieb als Betriebszweig zuordnen lassen.

⁴⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.02.1989 – 1 B 23.89, NVwZ 1989, 559 (559 f.).

⁴⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.1985 – 4 C 54.82, BauR 1985, 545 (546).

Räumlicher und funktionaler Zusammenhang

Der **räumliche und funktionale (betriebliche) Zusammenhang** (§ A 2.1.1.4) muss eindeutig sein und darf nicht nur kaum oder entfernt bestehen. Der Nachweis hierzu erfolgt im **Betriebskonzept**, in dem der Bezug zum Basisbetrieb dargelegt wird. Hier muss deutlich werden, dass der Betriebszweig in die wirtschaftlichen Abläufe des landwirtschaftlichen Betriebs integriert ist.

Beispiel: Zulässigkeit von **Ferienwohnungen** bei Teilhabe am Leben auf Bauernhof
 Ein Landwirt plant die Umnutzung eines Stallgebäudes auf dem Hof zu Ferienwohnungen. In ihren "Ferien auf dem Bauernhof" sollen die Gäste die Betriebsabläufe kennenlernen und mit den auf dem Hof gehaltenen Tieren in Kontakt kommen können. Das Vorhaben steht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb. Damit wird die Teilhabe am Leben auf dem Bauernhof und der funktionale Zusammenhang nachgewiesen.

Wirtschaftliche und bauliche Unterordnung

Ob sich das Vorhaben dem Landwirtschaftsbetrieb in **wirtschaftlicher Hinsicht unterordnet**, kann in erster Linie anhand des voraussichtlich durch das **Vorhaben zu erzielenden Gewinns im Verhältnis zum Gewinn des landwirtschaftlichen Betriebs** beurteilt werden. Im Hinblick auf die **bauliche Unterordnung** kann das Verhältnis der städtebaulichen Nutzungsmaße (Grundfläche, Geschossfläche) einen Anhaltspunkt bieten. Bei Ferienwohnungen kann auch die geplante Bettenanzahl (gegebenenfalls unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bettenanzahl) einen Anhaltspunkt geben.

▶ Räume oder Flächen für einen mitgezogenen Betriebszweig dürfen an **Dritte weder vermietet noch verpachtet** werden. Möglich ist aber natürlich die Beschäftigung von Angestellten oder die Beauftragung von Dienstleistern, z. B. zur Reinigung von Ferienwohnungen.

Beispiel: **Mitgezogene Nutzungen**, sofern sie baulich und wirtschaftlich untergeordnet sind

- Ferienwohnung,
- kleine Campingwiese,
- Pension/Ferienzimmer,
- Weiterverarbeitung oder Lagerung auch betriebsfremder landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Hofladen oder Versandhandel für weitgehend selbst erzeugte Produkte,
- Obstverkauf direkt vom Hof,⁴⁸
- Hundepension,
- Reitunterricht.

Beispiel: **Keine mitgezogenen Nutzungen**

- landwirtschaftliche Lohnunternehmen,⁴⁹
- Schlosser,
- (Huf-)Schmied.

⁴⁸ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.07.1999 – 7 A 10/98, BauR 2000, 245 (247).

⁴⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.08.1989 – 4 B 151.89, NVwZ-RR 1990, 64 (64); OVG Niedersachsen, Beschluss vom 09.07.2019 – 1 LA 140/18, BauR 2019, 1758 (1758).

Je enger die nicht landwirtschaftliche Nebennutzung mit der eigentlichen landwirtschaftlichen Nutzung verbunden ist, desto eher wird sie von der Privilegierung miterfasst. Soweit es um die **Vermarktung selbsterzeugter Produkte** geht, dient ein dafür vorgesehenes Vorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Auch für Anlagen, die der **Verarbeitung land- oder forstwirtschaftlicher Erzeugnisse** dienen, gilt dies entsprechend. Soweit es um die Verarbeitung eigener Produkte geht, bestehen gegen die Privilegierung des Vorhabens (z. B. die Errichtung von Schlacht-, Kühl- oder Lagerräumen) regelmäßig keine Bedenken.

Für den Fall, dass fremde und eigene Produkte vermarktet und/oder verarbeitet werden, sind die konkreten Umstände des Einzelfalls entscheidend. Es ist zu prüfen, inwieweit noch insgesamt eine land- oder forstwirtschaftliche Tätigkeit gegeben ist, oder ob sich das Betriebskonzept in Richtung einer eindeutigen Priorisierung der (bisher) mitgezogenen Betätigung⁵⁰ verändert und damit das maßgebliche Merkmal eines Betriebs nicht mehr vorliegt.

► Eine Unterordnung liegt nicht mehr vor, wenn die **mitgezogene Nutzung den Charakter eines eigenständigen Gewerbebetriebs** annimmt und gegenüber der landwirtschaftlichen Tätigkeit sowie der baulichen Anlagen auf dem Betriebshof gleichwertig wirkt oder gar in den Vordergrund rückt. Der **Schwerpunkt** muss in jeder Hinsicht auf dem privilegierten Betrieb liegen und das Erscheinungsbild eines im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs muss unverändert bleiben. Bleibt der landwirtschaftliche Betrieb unzweifelhaft prägend, kann bei der mitgezogenen Nutzung von einer bodenrechtlichen Nebensache ausgegangen werden.

Beispiel: Eine der Eigenversorgung eines Vorhabens nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB dienende **Windenergieanlage kann auch unter eine „mitgezogene Nutzung“** fallen, wenn der betriebsbezogene Anteil der Energieversorgung den zur Einspeisung in das öffentliche Netz bestimmten Anteil deutlich überwiegt.⁵¹

Um eine nicht mehr dem Hauptbetrieb untergeordnete Nutzung handelt es sich mithin dann, wenn der beabsichtigte Betriebsteil auch selbständig ausgeübt werden könnte. Im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten hängt die dienende Funktion insofern maßgeblich davon ab, ob die Produkte des privilegierten Betriebs nur teilweise zum Verzehr vor Ort angeboten werden, oder ob der neue Betriebsteil so betrieben wird, dass er nicht mehr als bodenrechtliche Nebensache gesehen werden kann. Davon ist in der Regel auszugehen, wenn er ökonomisch/betriebswirtschaftlich oder funktional unabhängig⁵² betrieben werden kann.

⁵⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.11.1984 – 4 C 27.81, NVwZ 1986, 203 (204).

⁵¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.11.2008 – 4 B 44.08, BauR 2009, 473 (473); OVG Niedersachsen, Urteil vom 29.10.2015 – 12 LC 73.15, ZfBR 2016, 57 (58).

⁵² Vgl. BVerwG, Urteil vom 23.06.1995 – 4 B 22.95, BRS 57 Nr. 102.

Nicht den Tatbestandsvoraussetzungen für eine „mitgezogene“ Nutzung entsprechen folgende Beispiele:

Beispiel: **Gastronomiebetrieb** zur Vermarktung von Produkten

Ein privilegierter Fischzuchtbetrieb plant ein Gebäude, das im Erdgeschoss als Gastronomiebetrieb und Fischverkaufsstätte und im Dachgeschoß zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Im Keller ist ein Raum für Fischfutter vorgesehen. Im Mittelpunkt des Vorhabens steht die Errichtung eines Gaststättenbetriebs.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bodenrechtlich handelt es sich bei dem geplanten Gastronomiebetrieb nicht mehr um eine Nebensache zum Hauptbetrieb der Fischzucht. Zwar kann auch die Einbeziehung neuer Vermarktungsformen für die Erzeugnisse eines landwirtschaftlichen Betriebs grundsätzlich noch "dienlich" sein. Wenn die Vermarktung, wie vorliegend über den Gastronomiebetrieb gewichtiger ist als die Erzeugung, verliert die Vermarktung die dienende Funktion.

Beispiel: **Campingplatz** mit Funktionsgebäuden in der Nähe einer Hofstelle

Ein Landwirt plant in der Nähe seiner Hofstelle die Errichtung eines kleinen Campingplatzes einschließlich Funktionsgebäuden. Die Gäste können unter dem Motto "Ferien auf dem Bauernhof" zwar zu bestimmten Zeiten die Ställe besichtigen, werden ansonsten aber vom Betrieb ferngehalten, um Störungen der betrieblichen Abläufe zu vermeiden. Das Konzept lässt keine darüberhinausgehenden Teilnahmemöglichkeiten an der landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit erkennen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Unbeschadet einer gegebenenfalls möglichen Zulassung nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB kann das Vorhaben jedenfalls nicht als mitgezogene Nutzung an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes teilnehmen, da der notwendige funktionale und gegebenenfalls auch der räumliche Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Betrieb fehlen.

Beispiel: Errichtung eines **Seminargebäudes** in der Nähe einer Hofstelle
 Ein Landwirt plant die Errichtung eines Gebäudes, in dem Seminare zur Burnout-Prävention, Stressbewältigung und Entschleunigung angeboten werden sollen (siehe nebenstehende Abbildung A 9). Die Lage des Gebäudes soll ein Erleben der Landwirtschaft ermöglichen, aber so weit von dem Technikbereich entfernt sein, dass Störungen durch landwirtschaftliche Maschinen und Lagertechnik vermieden werden.

Abbildung A 9: Lage des geplanten Vorhabens (umrandet mit weißer gestrichelter Linie) im Verhältnis zur Hofstelle



Quelle: DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben kann nicht als mitgezogene Nutzung an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs teilnehmen, da der funktionale Zusammenhang zum Landwirtschaftsbetrieb zweifelhaft ist und zudem ein hinreichender räumlicher Zusammenhang fehlt.

Gegebenenfalls kann eine Zulässigkeit des Vorhabens nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB gegeben sein.

Soll ein **bestehendes Gebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs umgenutzt** werden und besteht für die geänderte Nutzung keine privilegierte Zulässigkeit als mitgezogener Betriebsteil, kommt gegebenenfalls die planungsrechtliche Zulässigkeit nach Paragraph 35 Absatz 4 Nr. 1 BauGB (→ A 2.3.1) in Frage.

A 2.1.1.7 Einzelaspekt: Altenteilerwohnungen /-häuser und Wohnungen für Arbeitskräfte

Ein besonderes Problem stellen die ebenfalls einem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden **Altenteilerwohnungen oder Altenteilerhäuser** dar. Die dienende Funktion wird hier dadurch gewährleistet, dass beim Generationswechsel dem jeweiligen Altenteiler eine Wohnung bzw. ein Haus für die besondere Zweckverwendung zur Verfügung steht und der Generationswechsel unmittelbar bevorsteht.⁵³ Allerdings sind an die Privilegierung von Altenteilerwohnungen und -häusern strenge Anforderungen geknüpft, die nach der Rechtsprechung des BVerwG gleichermaßen für Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB (→ A 2.1.2) gelten.⁵⁴

► Wird der im Wege der **vorweggenommenen Erbfolge übergebene Hof aufgegeben**, kann das Altenteilerhaus nicht mehr dem landwirtschaftlichen Betrieb „dienen“ (→ A 2.1.1.4) und wird daher von der Privilegierung nicht erfasst.⁵⁵

Voraussetzung, dass nach dem Generationenwechsel die ausscheidenden Betriebsleiter des landwirtschaftlichen Betriebs weiter auf der Hofstelle wohnen können, ist, dass sie **dauerhaft** für den Betrieb zur Verfügung stehen. Privilegiert zulässige Altenteilerhäuser sind nicht an persönliche Verhältnisse, also an die Nutzung durch die Familie geknüpft. Maßgeblich ist, dass von ihren Bewohnern erwartet wird, dass sie im Betrieb noch **„mit-helfen“ oder den Betrieb beaufsichtigen**. Aus diesem Grund wird auch eine **räumliche Nähe** von Altenteilerhaus oder Altenteilerwohnung zur Hofstelle gefordert. In der Rechtsprechung findet man zur räumlichen Nähe unterschiedliche Entfernungsangaben, was sich daraus ergibt, dass für die Beurteilung stets der konkrete Einzelfall zu betrachten ist.⁵⁶ In begründeten Fällen kann die Baugenehmigungsbehörde auch verlangen, die **Nutzungsbindung** zu sichern, etwa durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit⁵⁷.

Weiterhin müssen Altenteilerhäuser unter Berücksichtigung der Zahl der Bewohner nach **Größe und Ausstattung angemessen** sein.⁵⁸ Dies gilt auch für dazuzurechnende Nebenanlagen. Ob und in welchem Umfang diese zulässig sind, richtet sich nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB. Nicht abgedeckt von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB ist z. B. ein Swimmingpool.⁵⁹ Nach der Rechtsprechung kann regelmäßig nur ein Altenteilerhaus von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB erfasst werden. Ein weiteres Wohnhaus, z.

⁵³ Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 02.03.2012 – 1 LA 13/12, BauR 2012, 1229 (1229).

⁵⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.01.1984 – 4 C 72.80, NVwZ 1985, 183 (183 f.).

⁵⁵ Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 02.03.2012 – 1 LA 13/12, KommJur 2012, 275.

⁵⁶ Das OVG Niedersachsen, Urteil vom 19.07.1987 – 1 A 230/85, BRS 47 Nr. 71 sieht 200 m als zu weit entfernt an, das OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.07.1977 – VII A 1728/76, BauR 1977, 404 (404) hält 50 m für ausreichend; der VGH Bayern, Beschluss vom 02.04.2012 – 15 ZB 10.113, BeckRS 2012, 52863, Rn. 11 sieht 190 m als zu weit entfernt an; der VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 06.10.1993 – 8 S 157/93, LSK 1994, 460315 (LS) sieht eine Entfernung von 180 m regelmäßig als zu weit entfernt an.

⁵⁷ Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 13.01.2011 – 2 B 10.269, BauR 2011, 1466 (1467).

⁵⁸ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.02.2013 – 10 A 1606.11, BeckRS 2013, 49837.

⁵⁹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 26.07.2013 – 3 S 241/12, BeckRS 2013, 199826, Rn. 23 ff.

B. für einen Erben, der den Betrieb nicht weiterführt, kann nicht nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB zugelassen werden.

▶ Bei **landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben** erfüllen Altenteilerhäuser regelmäßig nicht die Voraussetzungen für die Privilegierung, weil sie dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs entgegenstehen.⁶⁰

Auf der Hofstelle eines nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs können auch **Wohnungen für Arbeitskräfte** (sogenannte Werks- oder Heuerlingswohnungen) zur Verfügung gestellt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass sie dem Betrieb dienen und die Wohnungen aufgrund der Art und der Größe des Betriebs erforderlich sind, um die Mitarbeiter des Betriebs unterzubringen.⁶¹ Auch für **landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe** kann es nach der Rechtsprechung zulässig sein, zumindest zeitlich befristet Wohncontainer für Erntehelfer aufzustellen.⁶²

A 2.1.1.8 Einzelaspekt: Kleinsiedlungen

Bei **Kleinsiedlungen** handelt es sich um **Wohnhäuser mit zusätzlichen Grundflächen**, die in erster Linie für die Nahrungsmittelbereitstellung und weniger einer nachhaltigen zusätzlichen Unterhaltssicherung dienen. Ein in diese Richtung tendierendes Vorhaben kann indiziell gerade gegen die Privilegierung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle sprechen.

Das BauGB enthält keine Definition des Begriffs der Kleinsiedlung. Hilfsweise kann diesbezüglich auf das II. WoBauG zurückgegriffen werden, welches zwischenzeitlich (seit dem 31.12.2001) allerdings außer Kraft getreten ist. Darin werden Kleinsiedlungen wie folgt definiert:

Paragraf 10 II. WoBauG: Kleinsiedlungen (II. WoBauG: **Außer Kraft** seit dem 31.12.2001)

(1) *Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlerstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten.*

Die Kleinsiedlung soll ein Wirtschaftsteil enthalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht.

Das Wohngebäude kann neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten.

(2) *Eine Eigensiedlung ist eine Kleinsiedlung, die von dem Kleinsiedler auf einem in seinem Eigentum stehenden Grundstück geschaffen worden ist.*

(3) *Eine Trägerkleinsiedlung ist eine Kleinsiedlung, die von einem Bauherrn mit der Bestimmung geschaffen worden ist, sie einem Bewerber zu Eigentum zu übertragen.*

Nach der Übertragung des Eigentums steht die Kleinsiedlung einer Eigensiedlung gleich.

⁶⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.10.1980 – IV C 35.78, BauR 1981, 57 (57).

⁶¹ Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 16.12.1982 – 1 A 179/83, BauR 1983, 345; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.03.2002 – 1 A 11700/00, BeckRS 2002, 21556.

⁶² Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.03.2002 – 1 A 11700/01, BauR 2002, 1213 (1214).

Entsprechend der damaligen Zielsetzung des II. WoFG – und auch schon des ersten Wohnungsbaugesetzes – diente das Gesetz der Förderung von Wohnraum, nicht dagegen der Förderung von landwirtschaftlichen Betrieben.

▶ Kleinsiedlungen zählen **nicht zu den landwirtschaftlichen Betrieben.**

Dass es sich bei einer Kleinsiedlung nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, bringt auch **Paragraf 2 BauNVO** zum Ausdruck. Danach kann in einem Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein sogenanntes „Kleinsiedlungsgebiet“ festgesetzt werden. Der Zweckbestimmung des Paragraf 2 BauNVO ist zu entnehmen, dass Kleinsiedlungsgebiete neben Wohngebäuden mit Nutzgärten auch der Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dienen.

A 2.1.2. Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, ... wenn es
...
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,

Nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB unterfallen auch **Betriebe, die der gartenbaulichen Erzeugung** dienen, dem Privilegierungstatbestand. Die gartenbauliche Erzeugung gehört gemäß Paragraf 201 BauGB auch zur Landwirtschaft (☞ A 2.1.1.1) und nimmt daher schon nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB an der Privilegierung teil.

Seit dem Inkrafttreten des BauROG im Jahr 1998 sind Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung nicht mehr nur als Unterart der Landwirtschaft (☞ A 2.1.1.1) zulässig, sondern eigenständig privilegiert.

▶ Anders als für landwirtschaftliche Betriebe wird aber für Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung **nicht gefordert, dass das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche** einnehmen darf.

Die der gartenbaulichen Erzeugung dienenden Betriebe stellen – anders als landwirtschaftliche Betriebe – hochkultivierte Freilandbetriebe des Gartenbaus dar. Sie produzieren oftmals unter Gewächshäusern, sodass mit diesen Betrieben eine große Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen einhergeht. Im Hinblick auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen wurde die Anwendbarkeit des Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB auch auf die Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB ausgeweitet (☞ B 1). Insoweit haben sowohl die für die Raumordnung zuständigen Stellen als auch die Gemeinden die Möglichkeit, eine flächenbezogene Standortsteuerung vorzunehmen.

- ▶ Aufgrund der überwiegenden Produktion in Gewächshäusern wird auch **keine unmittelbare Bodenertragsnutzung** vorausgesetzt.⁶³

Beispiel: **Anbau von Champignons**, die in Behältern auf speziellen Nährböden herangezogene werden.

Anwendungsvoraussetzungen

Um zu den privilegierten Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB zu zählen, muss

- es sich um einen **Betrieb** der gartenbaulichen Erzeugung handeln und
- Vorhaben müssen im Übrigen dem gartenbaulichen Betrieb **dienen**.

Damit gelten für die der gartenbaulichen Erzeugung dienenden Betriebe die gleichen Merkmale, wie sie auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB heranzuziehen sind. Im Hinblick darauf kann hinsichtlich der Bestimmung der Merkmale des „**Betriebes**“ (☞ A 2.1.1.3) und des „**Dienens**“ (☞ A 2.1.1.4) auf die Ausführungen zu Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB verwiesen werden.

Darüber hinaus sind auch die Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in einer den **Außenbereich schonenden Bauausführung** (☞ A 6.1) auszuführen.

Aufgrund der mit den gartenbaulichen Betrieben in der Regel einhergehenden intensiven baulichen Inanspruchnahme sind diese Vorhaben mit einer **Rückbauverpflichtung** im Fall ihrer dauerhaften Aufgabe verbunden (☞ A 6.2).

Hinsichtlich der Zulässigkeit von **Altenteilerhäusern** fehlt es nach der Rechtsprechung regelmäßig an der erforderlichen funktionalen Beziehung zum Betrieb.⁶⁴

Beispiel: Ein **Altenteilerhaus** dient nicht einem Gartenbaubetrieb, der auf verhältnismäßig kleiner Betriebsfläche (hier 6.200 Quadratmeter) überwiegend unter Glas anbaut. Es ist daher nicht genehmigungsfähig.⁶⁵

Auch bei einem Gartenbaubetrieb können **Nutzungen mitgezogen** werden. Es gelten die gleichen Anforderungen wie bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (☞ A 2.1.1.6).

Beispiel: Bei einem Gartenbaubetrieb kann ein **Landschaftsbaubetrieb** „mitgezogen“ werden und dann ebenfalls an der Privilegierung teilhaben.⁶⁶

⁶³ Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 12.11.1992 – 1 L 248/89, BeckRS 2004, 27512.

⁶⁴ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2003 – 22 A 4171/00, BeckRS 2003, 18561 Rn. 9 ff.

⁶⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.01.1984 – 4 C 72.80, NVwZ 1985, 183 (184).

⁶⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.11.1984 – 4 C 27.81, NVwZ 1986, 203 (204).

A 2.1.3. Vorhaben für die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ortsgebundene Betriebe (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, ... wenn es

...

3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebunden gewerblichen Betrieb dient,

Nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB werden zwei Kategorien von Vorhaben erfasst, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich privilegiert zulässig sein sollen. Es handelt sich hierbei zum einem um Vorhaben,

- um Vorhaben, die der **öffentlichen Versorgung und Entsorgung** (↪ A 2.1.3.1) und zum anderen
- um Vorhaben, die einem **ortsgebunden gewerblichen Betrieb** (↪ A 2.1.3.2) dienen.

A 2.1.3.1 Der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Vorhaben

Zu Vorhaben, die öffentlichen Ver- und Entsorgungszwecken dienen und zu den nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB privilegierten Vorhaben zählen, gehören nur die dort aufgeführten Vorhaben. Andere öffentliche Einrichtungen, die z. B. der Abfallentsorgung dienen, fallen nicht darunter. Erfasst werden insoweit **ausschließlich Vorhaben**, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft dienen.

- ▶ Ein unter Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB fallendes Vorhaben muss der **öffentlichen** Ver- und Entsorgung dienen. Es darf also nicht nur einem Einzelnen, sondern muss der **Allgemeinheit** dienen.

Die **Rechtsform** des Versorgungsträgers spielt – ebenso wie die **Eigentumsverhältnisse** – keine Rolle.⁶⁷ Ausschlaggebend ist ausschließlich, dass die Versorgung der Allgemeinheit dient. Daher können auch **privatwirtschaftliche Unternehmen**⁶⁸ ein Vorhaben betreiben, das der öffentlichen Ver- oder Entsorgungseinrichtung dient.

⁶⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.06.1994 – 4 C 20.93, BVerwGE 96, 95 (98).

⁶⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.1983 – 4 C 19.81, NJW 1983, 2716.

Beispiel: **Vorhaben, die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen**

- Rundfunk- und Fernsehtürme,
- Mobilfunkanlagen,⁶⁹
- Sende- und Telefonmasten sowie Richtfunkmasten,
- Kraftwerke zur Stromerzeugung,
- Talsperren,
- Hochbehälter,
- Konverterstationen,⁷⁰
- Hochspannungsmasten,
- Leitungen für Strom, Fernwärme oder Ferngas,
- Wasser- und Abwasserleitungen und deren funktionalen Bestandteile,
- Wasserfassungen (Brunnen),
- Kläranlagen oder Klärteiche.

Auch wenn ausweislich des Wortlauts der Vorschrift das Kriterium der Ortsgebundenheit ausdrücklich nur bei gewerblichen Betrieben angeführt wird, müssen auch die Einrichtungen für die öffentliche Ver- und Entsorgung, allenfalls graduell etwas abgeschwächt, das Kriterium der **Ortsgebundenheit** erfüllen (→ A 2.1.3.2.1) erfüllen.⁷¹ Angesichts des Schutzzwecks des Paragraph 35 BauGB – größtmögliche Schonung des Außenbereichs – gilt auch für Vorhaben, die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen, dass sie zumindest einen spezifischen Standortbezug aufweisen müssen, um an der Privilegierung des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB teilnehmen zu können.⁷²

A 2.1.3.2 Ortsgebundener gewerblicher Betrieb

Damit ein gewerblicher **Betrieb** die Voraussetzung für die Privilegierung nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB erfüllt, müssen drei Tatbestände erfüllt sein:

- er muss **ortsgebunden** sein (→ A 2.1.3.2.1),
- es muss sich um einen **gewerblichen Betrieb** handeln (→ A 2.1.3.2.2) und
- das Vorhaben muss dem ortsgebundenen **Betrieb dienen** (→ A 2.1.3.2.3).

A 2.1.3.2.1 Merkmal: Ortsgebundenheit

Die Voraussetzung der **Ortsgebundenheit** ist erfüllt, wenn das betreffende Vorhaben seinem **Wesen und Gegenstand** nach auf die **geografische oder geologische Eigenart** des fraglichen Standorts angewiesen ist⁷³, weil es an einem anderen Ort seinen Zweck

⁶⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.06.2013 – 4 C 2.12, NVwZ 2013, 1288 (1289 f.) anstelle einer Ortsgebundenheit auch eine Raum- oder Gebietsgebundenheit genügen kann.

⁷⁰ BVerwG, Urteil vom 25.01.2024 – 7 A 4.23 -, BeckRS 2024, 11243 Rn. 28.

⁷¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.01.1977 – IV C 28/75, VerwRSpr 1978, 70 (77); BVerwG, Urteil vom 16.06.1994 – 4 C 20.93, BVerwGE 96, 95 (98).

⁷² Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.06.2013 – 4 C 2/12, NVwZ 2013, 1288 (1289).

⁷³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1995 – 4 B 260.95, NVwZ-RR 1996, 483, VGH Baden-Württemberg, 25.08.1997 – 8 S 1861/97, NVwZ-RR 1998, 715.

verfehlen würde. Dies betrifft insbesondere Betriebe der Gewinnung von Bodenschätzen.

Beispiel: **Ortsgebundene** Gewerbebetriebe

- Steinbrüche,
- Kies- und Sandgruben,⁷⁴
- Ziegeleien,
- Torfgewinnungsanlagen,
- Kohlezechen.

▶ Ein Ausweichen auf einen **Alternativstandort** im unbeplanten Innenbereich oder in einen durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplanten Bereich müsste also unzumutbar sein.

Während etwa Steinbrüche, Sandgruben oder Ziegeleien typische ortsgebundene Betriebe sind, fehlt diese Eigenschaft beispielsweise Konserven- und Zuckerfabriken oder auch Sägewerken, weil diese – ohne spezifischen Standortbezug – lediglich land- oder forstwirtschaftliche Produkte verarbeiten. Ebenfalls nicht an einer Privilegierung teilnehmen können solche Betriebe, die etwa Landwirte beliefern, ihnen spezifische Dienstleistungen anbieten oder ihre erzeugten Produkte vermarkten. All die genannten Vorhaben sind nicht an einen Standort im Außenbereich gebunden. Sie können ebenso in einem Gewerbegebiet oder gegebenenfalls auch in einem Industriegebiet untergebracht werden.

▶ **Es genügt nicht**, wenn die Errichtung des Vorhabens an einem bestimmten Standort im Außenbereich lediglich **zweckmäßig oder sachdienlich** ist,⁷⁵ jedoch im Übrigen auch „beliebig anderswo im Außenbereich“ untergebracht werden könnte.⁷⁶

Beispiel: **Keine ortsgebundenen** Gewerbebetriebe

- Lagerplätze für Ersatzteile eines Gasversorgungsunternehmens oder für einen Sägewerksbetrieb,
- Transportbetonanlagen,
- Sägewerke,
- Holzlagerplätze,
- Zuckerfabriken.

⁷⁴ Vgl. OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 24.10.1995 – 1 L 166/94, NVwZ-RR, 14(15).

⁷⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1995 – 4 B 260.95, NVwZ-RR 1996, 483.

⁷⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.06.2013 – 4 C 2.12, NVwZ 2013, 1288 (1289); OVG Saarland, Beschluss vom 13.2.2019 – 2 B 251/18, NVwZ-RR 2019, 763 Rn. 16.

Sonderfall: Mobilfunkanlagen

An die Privilegierung von **Mobilfunkanlagen** werden von der Rechtsprechung in Bezug auf das Merkmal der Ortsgebundenheit **erleichterte Anforderungen** gestellt, weil auch diesen ein **spezifischer Standortbezug regelmäßig fehlt**. Sollen solche Anlagen privilegiert im Außenbereich als öffentliche Versorgungsanlagen zugelassen werden, genügt bei ihnen **an Stelle der Ortsgebundenheit ihre Raum- und Gebietsgebundenheit**⁷⁷.

Würde auch für Mobilfunkanlagen an dem Merkmal der Ortsgebundenheit festgehalten, fielen sie regelmäßig aus dem Anwendungsbereich des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB heraus, da sie keiner Bindung an einen bestimmten Standort unterliegen.

Wenn insoweit die Errichtung einer Mobilfunkanlage an einem geeigneten Standort im Außenbereich erforderlich ist, um die Telekommunikationsdienstleistungen zu verbessern, und ein Ausweichen auf einen Standort im Innenbereich für den Vorhabenträger nicht zumutbar ist, kann diese Anlage auch nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB zulässig sein.

▶ Nur wenn ein Ausweichen auf die Standortalternative im Innenbereich **aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht zumutbar** ist, darf die Mobilfunkanlage im Außenbereich errichtet werden.

A 2.1.3.2 Merkmal: Gewerblicher Betrieb

Eine weitere Voraussetzung besteht darin, dass es sich um einen **gewerblichen Betrieb** handeln muss.

„**Gewerblich**“ ist dabei im städtebaurechtlichen Sinne zu verstehen und geht daher über den Begriff im Sinne des Gewerberechts hinaus.

Unter Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB fallen insbesondere solche Gewerbebetriebe, die sich auf die Gewinnung von Naturerzeugnissen beziehen, also unter die eigentliche Urproduktion fallen, wie der Gesteins- oder der Torfabbau.

Die an einen „**Betrieb**“ zu stellenden Anforderungen entsprechen denen im Zusammenhang mit den nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Vorhaben erläuterten Anforderungen, sodass auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden kann (→ A 2.1.1.3). Deshalb sind die mit einem Betrieb verbundenen Kriterien der **Nachhaltigkeit**, **Dauerhaftigkeit** und **Ernsthaftigkeit** des Vorhabens auch hier von Bedeutung.

A 2.1.3.2.3 Merkmal: Dienen

Wie für die Betriebseigenschaft kann auch hinsichtlich des Merkmals des „**Dienens**“ auf die im Zusammenhang mit den privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Sinne von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB getroffenen Aussagen verwiesen werden (→ A 2.1.1.4).

⁷⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.06.2013 – 4 C 2.12, NVwZ 2013, 1288 (1289 f.).

Von der Privilegierung können allerdings auch Vorhaben umfasst sein, die selbst nicht privilegiert sind, aber mit einem Betrieb in räumlichem und funktionellem Zusammenhang stehen (z. B. Verkauf oder Weiterverwendung). Ihnen muss insoweit eine **Zubehörfunktion** zukommen.

A 2.1.4. Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden sollen (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, ... wenn es

...

4. 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, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,

Von Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB werden solche Vorhaben erfasst, die aus den in der Vorschrift genannten Gründen nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Sie sind dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet, da für ihre **Realisierung ein Standort im Außenbereich erforderlich ist**.

Im Sinne eines sogenannten „**Auffangtatbestandes**“ regelt Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, dass im Außenbereich nicht schon nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 und Absatz 1 Nr. 5 bis 8 BauGB zulässige Vorhaben unter bestimmten – abstrakt beschriebenen – Voraussetzungen privilegiert sein können.

▶ Erfasst werden damit alle Vorhaben, die zwar **nicht auf einen bestimmten Standort angewiesen** sind, bei denen **aber dem Vorhabenträger nicht zugemutet** werden kann, auf eine Realisierung im Außenbereich zu verzichten.⁷⁸

Nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur dann zulässig, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Das **Vorhaben soll**

- wegen seiner **besonderen Anforderungen** an die Umgebung (☞ A 2.1.4.1),
- wegen seiner **nachteiligen Wirkung** auf die Umgebung (☞ A 2.1.4.2) oder
- wegen seiner **besonderen Zweckbestimmung** (☞ A 2.1.4.3)

nur im Außenbereich ausgeführt werden.

⁷⁸ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 06.07.2020 – 11 N 40.18, BeckRS 2020, 15492 Rn. 18.

Im Vergleich mit Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB wird deshalb eine **weniger starke Bindung an den konkreten Außenbereichsstandort** eingefordert. Nach dem Wortlaut der Vorschrift ist insoweit die Entscheidung maßgeblich, ob ein Vorhaben überhaupt im Außenbereich ausgeführt werden **„soll“**. Dies ist zu verneinen, wenn das Vorhaben „zur Erfüllung der zulässigen und an sich außenbereichsadäquaten Funktion nicht erforderlich“ ist.

Beispiel: Die privilegierte Zulässigkeit einer **Fischerhütte** hängt davon ab, ob die Durchführung der Fischzucht die Errichtung der Hütte erfordert.

Beispiel: **Jagdhütten** sind nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB⁷⁹ nur dann privilegiert, wenn sie für die „Jagdausübung“ erforderlich sind.

Nicht unter diesen Privilegierungstatbestand fallen daher von **subjektiven Wünschen** nach einer ruhigen, naturnahen Umgebung getragene Vorhaben.

Beispiel: **Nicht dem Privilegierungstatbestand** unterliegend

- Wochenendhäuser,
- Golfplätze,
- Zeltplätze,
- private Bade- und Bootshütten.

▶ Zu berücksichtigen ist, dass im Falle einer Nutzungsänderung von einer nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB privilegierten Nutzung in eine andere Nutzung – wie auch sonst bei Nutzungsänderungen auch – der **Bestandsschutz** der privilegierten Nutzung verloren geht.⁸⁰ (→ A 7).

Anhand folgender Schritte ist zu prüfen, ob es sich im konkreten Einzelfall um ein privilegiertes Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB handelt.

Prüfschritte

Ob es sich im konkreten Einzelfall um ein privilegiertes Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB handelt, ist in zwei Schritten anhand folgender Fragen zu prüfen:⁸¹

- Kann das Vorhaben nur im Außenbereich untergebracht werden?
- Ist das Vorhaben notwendigerweise im Außenbereich zu errichten?

1. Prüfschritt: Kann das Vorhaben nur im Außenbereich untergebracht werden?

Zur Beantwortung der ersten Frage, ob das Vorhaben im Außenbereich ausgeführt werden soll, ist zunächst zu prüfen, ob es nicht auch

- im Innenbereich (Paragraph 34 BauGB) oder
- in Gebieten mit Bebauungsplänen (Paragraph 30 BauGB)

⁷⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 23.11.1995 – 4 B 209.95, NVwZ-RR 1996, 484 (484).

⁸⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.09.2002 – 4 B 52.02, BauR 2003, 1021 (1021); BVerwG, Beschluss vom 21.06.1994 – 4 B 108.94, NVwZ-RR 1995, 312 (312).

⁸¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.06.1983 – 4 B 206.82, NVwZ 1984, 169 (170).

ausgeführt werden könnte.⁸²

- ▶ Ein Vorhaben, das ohne weiteres im Innenbereich oder in Gebieten mit Bebauungsplan realisiert werden kann, fällt nicht unter die Privilegierung und ist daher im Außenbereich unzulässig.

Es geht allerdings nicht um die Frage, ob das Vorhaben grundsätzlich im Innenbereich ausgeführt werden könnte.⁸³ Es muss vielmehr der Innenbereich der Gemeinde, in der das Vorhaben realisiert werden soll, konkret in den Blick genommen und nachgeprüft werden, ob eine geeignete Fläche für die Verwirklichung des Vorhabens zur Verfügung steht. Auch kommt es nicht darauf an, ob ein Vorhaben grundsätzlich im Wege der **Bebauungsplanung** ermöglicht werden könnte, denn es können für nahezu alle nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Betracht kommenden Vorhaben die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

- ▶ Maßgeblich ist, ob konkret bezogen auf den jeweiligen Einzelfall und die örtlichen Gegebenheiten der Gemeinde, in der das Vorhaben realisiert werden soll, ein Standort im Innenbereich oder in einem Gebiet mit Bebauungsplan tatsächlich zur Verfügung steht.

Eine **Verweisung** auf den Innenbereich oder auf Bereiche mit Bebauungsplan scheidet dann aus, wenn

- es sich bei der Plangebietsausweisung um eine reine Verhinderungsplanung („Feigenblattplanung“) handelt,
- die entsprechenden Flächen im Innenbereich nicht ausreichen (z. B. wegen unzureichender Emissionskontingente),
- die erforderlichen Flächen tatsächlich weder im Innenbereich noch in Gebieten mit Bebauungsplan zur Verfügung stehen, oder
- die erforderlichen Flächen nicht zu angemessenen Bedingungen zu bekommen sind.⁸⁴

- ▶ Die Realisierbarkeit des Vorhabens im Innenbereich oder in Gebieten mit Bebauungsplan in der jeweiligen Gemeinde muss ausscheiden.

Allerdings kann ein Vorhaben im Sinne von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB im Außenbereich scheitern, wenn die Gemeinde – beispielsweise zur Standortsteuerung von gewerblichen Tierhaltungsbetrieben – für weite Teile des Außenbereichs einfache Bebauungspläne aufstellt und dadurch Standorte für gewerbliche Tierhaltungsanlagen ausweist⁸⁵, mit der Folge, dass außerhalb der festgelegten Standorte die Errichtung von entsprechenden Vorhaben unzulässig ist (§ B 1).

⁸² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.03.2014 – 4 B 3.14, BauR 2014, 1129 (1130).

⁸³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01. 11. 2018 – 4 C 5.17, NVwZ 2019, 243 (244); BVerwG, Urteil vom 07.05.1976 – 4 C 43.74, BVerwGE 50, 346 (352).

⁸⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.11.2018 – 4 C 5.17, NVwZ 2019, 243 (244).

⁸⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.11.2018 – 4 C 5.17, NVwZ 2019, 243 (245); OVG Niedersachsen, Beschluss vom 09.07.2019 – 1 LA 140/18, BauR 2019, 1758 (1758 f.).

2. Prüfschritt: Ist das Vorhaben notwendigerweise im Außenbereich zu errichten?

Damit das Vorhaben als privilegiertes Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB im Außenbereich zulässig ist, ist es maßgeblich, dass das Vorhaben nach Lage der Dinge **wegen seiner besonderen Zweckbestimmung** sinnvoll nur im Außenbereich errichtet werden kann.⁸⁶ Dem Status eines privilegierten Vorhabens ist allerdings nicht genüge getan, wenn ein Vorhaben lediglich zweckmäßigerweise oder vernünftigerweise im Außenbereich untergebracht werden sollte.

▶ Das Vorhaben muss vielmehr **notwendigerweise im Außenbereich** auszuführen sein.

Dies ist dann gegeben, wenn **mindestens einer der drei in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB genannten umgebungsbezogenen Gründe**

- besondere Anforderungen an die Umgebung (↪ A 2.1.4.1),
- nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung (↪ A 2.1.4.2) oder
- besondere Zweckbestimmung (↪ A 2.1.4.3)

erfüllt ist und, sofern sich dies nicht aus **erkennbaren objektiven Tatsachen** ergibt, durch ein **schlüssiges Konzept** belegt ist.

Im Zusammenhang mit privilegierten Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB kann sich die Frage der Zulässigkeit eines im Zusammenhang mit einem solchen Vorhaben stehenden Wohngebäudes stellen. Die Zulässigkeit einer Wohnnutzung hängt vom konkreten Einzelfall und insoweit maßgeblich davon ab, ob **der Inhaber oder das Aufsichts- und Wartungspersonal** auf dem Betriebsgelände **wohnen muss**, um die betriebliche Nutzung gewährleisten zu können.

A 2.1.4.1 Vorhaben mit besonderen Anforderungen an die Umgebung

Ein Vorhaben ist nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB im Außenbereich dann privilegiert, wenn es seine Funktion nur im Zusammenhang mit bestimmten **Eigenschaften der Umgebung** erfüllen kann, die in einem beplanten oder bebauten Bereich nicht vorzufinden sind.

Beispiel: Vorhaben mit **besonderen Anforderungen an die Umgebung**

- Aussichtstürme,
- Wetterstationen,
- Fluss- oder Seeschwimmbäder,
- Autokinos,
- Freilichttheater.

⁸⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.05.1969 – IV C 19.68, BVerwGE 34, 1 (2).

Keine Rolle spielen hierbei subjektive individuelle Wünsche. Das Vorhaben muss neben individuellen Bedürfnissen vor allem im überwiegenden öffentlichen oder allgemeinen Interesse liegen.⁸⁷

- Beispiel: Vorhaben mit **keinen besonderen Anforderungen** an die Umgebung
- Wochenendhäuser,⁸⁸
 - Golfplätze,⁸⁹
 - Tiertherapeutische Einrichtungen für Demenzkranke,⁹⁰
 - Sechs Meter hohes Kunstwerk,⁹¹
 - Motocross-Anlagen.⁹²

A 2.1.4.2 Vorhaben mit nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung

Vorhaben, die aufgrund ihrer **nachteiligen Wirkungen** auf die Umgebung nur im Außenbereich errichtet werden können, sind vor allem solche, von denen **Emissionen** (z. B. Lärm oder Gerüche) oder besondere **Gefahren** (z. B. Explosionsgefahr) ausgehen und die daher nicht im Innenbereich untergebracht werden sollten.

Neben der Standortfrage spielt auch die **konkrete Ausgestaltung** des Vorhabens eine Rolle. Es kommt insoweit darauf an, ob das Vorhaben bei Einhaltung der nach dem Stand der Technik möglichen Begrenzung aufgrund seiner nachteiligen Wirkungen im Innenbereich der Gemeinde im Einklang mit städtebaulichen Grundsätzen untergebracht werden kann.

- Beispiel: Vorhaben mit **nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung**
- Intensiv-Hühner- oder Schweinehaltung und ähnliche belastigende Tierhaltungen (speziell zur Massentierhaltung → A 2.1.4.4),
 - Autokinos,
 - Zementfabriken,
 - Tierkörperbeseitigungsanlagen,
 - Sprengstofffabriken,
 - Hundezuchtanlagen,
 - Hundeausbildungsplätze,
 - Tierheime,
 - Anlagen zur Vergärung oder Kompostierung von Bioabfällen.

⁸⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 04.11.1977 - IV C 30.75, BauR 1978, 118.

⁸⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 10.12.1982 - 4 C 52.78, NVwZ 1983, 472.

⁸⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.10.1991 - 4 B 176.91, NVwZ 1992, 476 (476 f.).

⁹⁰ Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 24.01.2017 - 1 ZB 14.1205, BeckRS 2017, 102561.

⁹¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.04.1995 - 4 B 70.95, ZfBR 1995, 273.

⁹² Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 21.04.2008, 22 B 05.2246, NVwZ-RR 2008, 688.

- ▶ Nur das, was zur Außenbereichsnutzung **zwingend erforderlich ist, darf auf Grundlage von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB genehmigt** werden. Daher müssen die Umwelteinwirkungen eines Vorhabens stets auf das reduziert sein, was unvermeidbar ist. Ansonsten wäre das Vorhaben nicht privilegiert.

A 2.1.4.3 Vorhaben mit besonderer Zweckbestimmung

Zu den Vorhaben, die aufgrund **ihrer besonderen Zweckbestimmung** im Außenbereich untergebracht werden sollen, zählen insbesondere solche, die von ihrem **Zweck her der Funktion des Außenbereiches als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit** entsprechen.

Maßgeblich für die Zulässigkeit sind auch bei diesen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB privilegierten Vorhaben die Umstände des konkreten Einzelfalls. Es muss daher stets wertend abgewogen werden, ob das Vorhaben aufgrund seiner Eigenart im Außenbereich ausgeführt werden soll und es gerechtfertigt ist, das Vorhaben im Außenbereich zuzulassen.

- Beispiel: Vorhaben **mit besonderer Zweckbestimmung**
- Schutzhütten,
 - Wasserrettungsstationen,
 - Jagdhütten,
 - Almwirtschaften,
 - Bienenhäuser,
 - Schießplätze für jagdliches Ausbildungs- und Übungsschießen,⁹³
 - Berg- und Ski-Hütten,
 - Bootshäuser, sofern sie der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Nicht erfasst werden demgegenüber solche Vorhaben, die eine der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Nutzung ausschließen und lediglich der individuellen Erholung oder der Gewinnerzielung dienen.

- Beispiel: Vorhaben **ohne besondere Zweckbestimmung**
- Wochenendhäuser,
 - private Berghütten,
 - Fischereien aus Liebhaberei,
 - Gaststätten,
 - Motels.

⁹³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.05. 2012 - 4 B 10.12, ZfBR 2012, 573 (574).

A 2.1.4.4 Anlagen zur industriell oder gewerblich geprägten (Massen)Tierhaltung

Im Zuge der Innenentwicklungsnovelle 2013 wurde mit Blick auf die (gewerblichen) Anlagen der (Massen-)Tierhaltung und die mit diesen Vorhaben verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung, eine ergänzende Regelung in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB aufgenommen. Seither erfolgt über Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 **Halbsatz 2** BauGB eine erhebliche **Einschränkung der Privilegierung von Anlagen für die Tierhaltung**.

Fällt die Anlage der Tierhaltung nicht unter Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, ist die Privilegierung der **Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung** dann **ausgeschlossen**, wenn die Anlage einer Pflicht zur Durchführung

- einer standortbezogenen Vorprüfung oder
- einer allgemeinen Vorprüfung oder
- einer Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem UVPG unterliegt.⁹⁴

Von der einschränkenden Regelung in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 Halbsatz 2 BauGB nicht erfasst wird die Nutzungsänderung bestehender Tierhaltungsanlagen.

Tierplatzzahlen

Im Außenbereich sind, seit der mit der Innenentwicklungsnovelle 2013 eingeführten Regelung in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 Halbsatz 2 BauGB, neben der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Tierhaltungsanlagen, die unmittelbar dem Anwendungsbereich des **Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB unterliegen, nur noch solche Tierhaltungsanlagen privilegiert zulässig**, deren **Tierplatzzahlen unterhalb der Schwellenwerte für die standortbezogene Vorprüfung** liegen, die sich aus Anlage 1 zum UVPG ergeben. Maßgeblich sind danach die in der Anlage 1 zum UVPG enthaltenen Schwellenwerte, welche unter der Nr. 7.1 bis 7.11 für unterschiedliche Tierhaltungsbetriebe vorgeben, ob eine allgemeine, standortbezogene Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

▶ **Sobald die Vorprüfungswerte erreicht oder überschritten werden, ist ein Vorhaben der gewerblichen Intensivtierhaltung im Außenbereich nicht mehr privilegiert.**⁹⁵ In diesem Fall kann das Vorhaben nur noch auf der Grundlage eines eigens dafür aufgestellten **Bebauungsplans** realisiert werden.

Änderung und Erweiterung von Tierhaltungsanlagen

Auch **Änderungs- und Erweiterungsvorhaben** unterfallen den rechtlichen Bestimmungen des UVPG und sind damit in den Fällen **nicht privilegiert**, in denen entweder ein bisher nicht UVP-pflichtiges Vorhaben durch die Änderung oder Erweiterung die maß-

⁹⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.11.2018 – 4 C 5.17, NVwZ 2019, 243 (244).

⁹⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2015 – 4 C 7.14, NVwZ 2016, 701 (702).

geblichen **Schwellenwerte nach Nr. 7.1 bis 7.11 der Anlage 1** zum UVPG erstmals erreicht oder überschreitet (sogenanntes „Hineinwachsen in die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung“) oder sich die Änderung oder Erweiterung auf ein bereits UVP-pflichtiges Vorhaben bezieht (vergleiche Paragraph 9 Absatz 1 und 2 UVPG).

Bloße Nutzungsänderungen ohne bauliche Anpassungen (z. B. Umwandlung einer landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Tierhaltungsanlage) werden von der auf Errichtung, Änderung oder Erweiterung beschränkten Ergänzung des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB demgegenüber nicht erfasst und können unabhängig von ihrer Größe auch weiterhin im Außenbereich privilegiert sein.

Kumulationsregelung

Berücksichtigt wird nicht nur die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung für sich allein genommen, sondern auch, dass mehrere Vorhaben, die in einem engen Zusammenhang stehen, als sogenannte **„kumulierende Vorhaben“ gemeinsam zu betrachten sind**. Die Vorschrift ergänzt damit die in Paragraph 10 Absatz 4 UVPG normierte Definition der kumulierenden Vorhaben.

Danach handelt es sich bei solchen **kumulierenden Vorhaben** um Tierhaltungsanlagen, die in einem **engen Zusammenhang** stehen. Nach der Rechtsprechung des BVerwG⁹⁶ ist der enge Zusammenhang nicht mehr davon abhängig, wie zwei oder mehr Anlagen optisch in Erscheinung treten und ob eine Prägung des Anlagenumfeldes als zur jeweiligen Anlage zugehörig anzunehmen ist, sondern von **gemeinsamen Umweltwirkungen der Anlagen auf demselben Betriebs- oder Baugelände**. **Allerdings ist die Regelung des Paragraph 10 Absatz 4 Satz 3 UVPG, wonach außerdem technische und sonstige Anlagen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen Anlagen oder Einrichtungen verbunden sein müssen, in Anbetracht der Rechtsprechung des EuGH⁹⁷ nicht mehr anzuwenden**. Zu gemeinsam errichteten Anlagen hat das Gericht entschieden, dass die kumulativen Auswirkungen eines neuen Projekts mit jedem anderen neuen oder bestehenden Projekt berücksichtigt werden müssen und daher Paragraph 10 Absatz 3 Satz 4 UVPG dem Unionsrecht widerspricht. Auf eine Betreiberidentität kommt es hier zudem – anders als im Immissionsschutzrecht – nicht an. Auch bestehende Anlagen können kumulierende Anlagen sein.

Paragraph 245a Absatz 4 bis 6 BauGB – Änderungen zur Verbesserung des Tierwohls

In Bezug auf bestehende Tierhaltungsanlagen, deren **Zulassungsentscheidung vor dem 04.07.2012** bei der zuständigen Behörde eingegangen ist, enthält Paragraph 245a Absatz 5 bis 6 BauGB besondere Regelungen für die Umgestaltung von Tierhaltungsanlagen. Diese greifen allerdings nur dann, wenn sie dazu beitragen, die Nutztierhaltung artgerechter zu gestalten. Diese Umgestaltungsmaßnahmen sollen unter den in Absatz

⁹⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.06.2015 – 4 C 4.14, ZfBR 2015, 691 Rn. 24 ff.); OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.11.2020 – 1 LB 1/18, BeckRS 2020, 38443 Rn. 97 ff.

⁹⁷ Vgl. EuGH, Beschluss vom 28.02.2023 – C-596/22, BeckRS 2023, 3920 Rn. 23 ff., wonach das Merkmal der gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtung nach §10 Absatz 4 Satz 3 UVPG unvereinbar mit Anhang III Nr. 1b und Nr. 3g der UVP-Richtlinie (2011/92/EU) ist. Im Anschluss OVG Niedersachsen, Urteil vom 05.09.2024 – 1 LC 31/23, NordÖR 2024, 658 (661); OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 04.01.2024 – 2 B 994/23, BeckRS 2024, 132 Rn. 14.

5 und 6 genannten Voraussetzungen erleichtert, ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans, zulässig sein.

▶ Die Sonderregelungen beziehen sich gemäß **Paragraf 245a Absatz 4 BauGB** auf Tierhaltungsanlagen, deren Zulassungsentscheidung **vor Ablauf des 04.07.2012** bei der zuständigen Behörde eingegangen ist. Für diese **Bestandsanlagen** ist der Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in seiner **bis zum 20.09.2013** geltenden Fassung anzuwenden.

Paragraf 245a Absatz 5 BauGB bestimmt in diesem Zusammenhang darüber hinaus, unter welchen **Voraussetzungen** die Änderung einer errichteten Tierhaltungsanlage nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in seiner bis zum 20.09.2013 geltenden Fassung zulässig ist.⁹⁸ Maßgeblich sind hierbei die Voraussetzungen des Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in seiner bis zum **Ablauf des 20.09.2013** geltenden Fassung. Insoweit bedarf es für die Änderung solcher Tierhaltungsanlagen nicht mehr eigens der Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern **lediglich der Durchführung eines Genehmigungsverfahrens**. Die Vorschrift bezieht sich allerdings nur auf die Umstellung der Haltungseinrichtungen zum Halten von Jungsaunen und Saunen oder zum Umstellen auf Abferkelbuchten, die spezifischen Anforderungen der Tierschutz- und Nutztierhaltungsverordnung genügen müssen. Die Anzahl der Tierplätze darf dabei nicht erhöht und die Tierart nicht verändert werden.

Paragraf 245a Absatz 6 BauGB ermöglicht unter den in den Sätzen 1 bis 3 genannten Voraussetzungen die Änderung bestehender Anlagen zur Tierhaltung sowie für die Errichtung eines gleichwertigen Ersatzbaus (Satz 4), wobei durch Absatz 6 Satz 3 zusätzlich bestimmt wird, dass die erleichterte Zulassung nach Absatz 6 Satz 1 auch für solche Betriebe gilt, bei denen es sich nicht mehr um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von Paragraf 201 BauGB handelt, sondern um gewerbliche Tierhaltungsbetriebe, allerdings unter der Voraussetzung, dass diese vor dem 20.09.2013 zugelassen wurden.

Eine **Änderung von Anlagen der Tierhaltung** ist nach **Paragraf 245a Absatz 6 Satz 1 BauGB** nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig:

- die Änderung dient der Umstellung von baulichen Anlagen der Tierhaltung, die den Anforderungen der Haltungsformen Frischluftstall, Auslauf/Weide oder Bio im Sinne des Paragraf 4 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 TierHaltKennzG entspricht und
- die Tierart im Sinne der Nummern 7.1 bis 7.9 der Anlage 1 zum UVPG, die bis zur Änderung in der baulichen Anlage zur Tierhaltung gehalten wurde, unverändert bleibt, es sei denn die Änderung führt zugleich zu einem Wechsel in eine höhere Haltungsform im Sinne des Paragraf 4 Absatz 1 des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes und
- eine Vergrößerung der Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlage zur Tierhaltung nur insoweit erfolgt, als dies unter Beibehaltung der ursprünglich genehmigten Tierplatzzahl zur Erfüllung der Anforderungen an die o.g. Haltungsformen erforderlich ist. Flächen für einen Auslauf, der den Anforderungen an die Haltungsform Frischluftstall, Auslauf/Weide oder Bio im Sinne des Paragraf 4 Absatz 1 Nummer 3

⁹⁸ Die Bestimmung ist auf das am 23.07.2021 in Kraft getretene „Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsaunen- und Saunehaltung“ vom 16.07.2021 (BGBl. I Seite 2939) zurückzuführen.

bis 5 des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes genügt, sind nicht in die Grundfläche einzurechnen.

An die Zulässigkeit der Errichtung eines **Ersatzbaus** sind, insbesondere um dem Grundsatz der Schonung des Außenbereichs Rechnung tragen zu können, gemäß Paragraph **245a Absatz 6 Satz 4 BauGB** folgende Voraussetzungen geknüpft:

- es darf keine stärkere Belastung des Außenbereichs durch eine Bodenversiegelung zu erwarten sein,
- der Ersatzbau muss im räumlichen Zusammenhang mit der zurückzubauenden Altanlage stehen und
- der Ersatzbau muss mit nachbarlichen Interessen vereinbar sein.

Sofern es sich um Änderungen handelt, die die Voraussetzungen nach Paragraph 245a Absatz 6 Satz 1 BauGB erfüllen, soll eine Befreiung nach Paragraph 31 Absatz 2 BauGB – also im Regelfall – erteilt werden. Entsprechendes gilt für Ersatzbauten, wenn sie die Voraussetzungen nach Paragraph 245a Absatz 6 Satz 4 BauGB erfüllen.

A 2.1.5 Vorhaben der Wind- und Wasserenergie (Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)

Paragraph 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, ... wenn es

...

5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des Paragraph 249 oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wasserenergie dient,

Mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land, das am 01.02.2023 in Kraft getreten ist, wurde Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB geändert. Nunmehr ist zu differenzieren zwischen

- Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der **Windenergie nach Maßgabe des Paragraph 249 BauGB** (→ A 2.1.5.1) dienen und
- Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der **Wasserenergie** (→ A 2.1.5.3) dienen.

▶ Zwar werden weiterhin sowohl Vorhaben der Wind- als auch der Wasserenergie im bauplanungsrechtlichen Außenbereich privilegiert, allerdings erfolgt die **Privilegierung von Windenergieanlagen** – im Gegensatz zu Anlagen der Wasserenergie – nicht mehr allgemein, sondern **nur noch nach Maßgabe des Paragraph 249 BauGB**.

Im Zusammenhang mit Windenergieanlagen ist an dieser Stelle Paragraph 249 BauGB in den Blick zu nehmen.

Paragraf 249 BauGB: Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) *Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 ist auf Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nicht anzuwenden.*
- (2) *Wurde das Erreichen eines in der Anlage des Windenergieflächenbedarfsgesetzes bezeichneten Flächenbeitragswerts des Landes gemäß Paragraf 5 Absatz 1 oder Absatz 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes festgestellt, kann außerhalb der Windenergiegebiete gemäß Paragraf 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes ein in Absatz 1 genanntes Vorhaben nur ausnahmsweise nach Paragraf 35 Absatz 2 zugelassen werden, wenn ausgeschlossen ist, dass die in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 genannten Belange oder das Orts- und Landschaftsbild berührt sind. Hat ein Land gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 oder Satz 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes regionale oder kommunale Teilflächenziele bestimmt und wird deren Erreichen gemäß Paragraf 5 Absatz 1 oder Absatz 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes festgestellt, gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 für das Gebiet der jeweiligen Region oder Gemeinde. Der Eintritt der Rechtsfolge der Sätze 1 und 2 ist gesetzliche Folge der Feststellung.*
- (3) *Die Rechtsfolge des Absatzes 2 gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 nicht für Vorhaben im Sinne des Paragraf 16b Absatz 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist, es sei denn, das Vorhaben soll in einem Natura 2000-Gebiet im Sinne des Paragraf 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, oder in einem Naturschutzgebiet im Sinne des Paragraf 23 des Bundesnaturschutzgesetzes verwirklicht werden.*
- (4) *Die Feststellung des Erreichens eines Flächenbeitragswerts oder Teilflächenziels steht der Ausweisung zusätzlicher Flächen für Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nicht entgegen.*
- (5) *Der nach Paragraf 3 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes jeweils zuständige Planungsträger ist bei der Ausweisung von Windenergiegebieten gemäß Paragraf 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes an entgegenstehende Ziele der Raumordnung oder entgegenstehende Darstellungen in Flächennutzungsplänen nicht gebunden, soweit dies erforderlich ist, um den Flächenbeitragswert im Sinne des Paragraf 3 Absatz 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes oder ein daraus abgeleitetes Teilflächenziel zu erreichen. Wurden Windenergiegebiete unter Anwendung von Satz 1 ausgewiesen, entfallen innerhalb dieser Gebiete die entsprechenden Bindungen auch im Zulassungsverfahren.*
- (6) *Die Ausweisung von Windenergiegebieten gemäß Paragraf 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes erfolgt nach den für die jeweiligen Planungsebenen geltenden Vorschriften für Gebietsausweisungen. Für die Rechtswirksamkeit des Plans ist es hingegen unbeachtlich, ob und welche sonstigen Flächen im Planungsraum für die Ausweisung von Windenergiegebieten geeignet sind.*
- (6a) *In dem Plan kann bestimmt werden, dass Vorhaben zur Speicherung von Strom oder Wärme mit Ausnahme von Vorhaben zur Speicherung von Wärme mit Bohrung ins Erdreich, ebenfalls als Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 5 gelten, wenn sie*
 1. *weder planfeststellungs- noch plangenehmigungsbedürftig sind und*
 2. *im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen mit einer Anlage, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dient, und gegenüber dieser Anlage eine dienende Funktion aufweisen.*

Die Art und das Maß der Vorhaben nach Satz 1 können im Plan näher bestimmt werden.
- (7) *Sobald und solange nach Ablauf des jeweiligen Stichtages gemäß Paragraf 3 Absatz 1 Satz 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes weder der Flächenbeitragswert nach Anlage 1 Spalte 1 oder Spalte 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes noch ein daraus abgeleitetes Teilflächenziel nach Paragraf 3 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 oder Satz 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes erreicht wird,*
 1. *entfällt die Rechtsfolge des Absatzes 2 und*
 2. *können Darstellungen in Flächennutzungsplänen, Ziele der Raumordnung sowie sonstige Maßnahmen der Landesplanung einem Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 5, das der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dient, nicht entgegengehalten werden.*

Landesgesetze nach Absatz 9 Satz 1 und 4 sind nicht mehr anzuwenden, wenn gemäß Paragraf 5 Absatz 3 Satz 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes festgestellt wurde, dass ein Land den Nachweis gemäß Paragraf 3 Absatz 3 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes bis zum Ablauf des 30.

November 2024 nicht erbracht hat oder wenn der Flächenbeitragswert nach Anlage 1 Spalte 1 oder Spalte 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes zum jeweiligen Stichtag nicht erreicht wird.

- (8) Nach Paragraph 9 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 kann auch festgesetzt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass nach der Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen andere im Bebauungsplan bezeichnete Windenergieanlagen innerhalb einer im Bebauungsplan zu bestimmende angemessene Frist zurückgebaut werden. Die Standorte der zurückzubauenden Windenergieanlagen können auch außerhalb des Bebauungsplangebiets oder außerhalb des Gemeindegebiets liegen. Darstellungen im Flächennutzungsplan können mit Bestimmungen entsprechend den Sätzen 1 und 2 mit Wirkung für die Zulässigkeit der Windenergieanlagen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 5 verbunden sein.
- (9) Die Länder können durch Landesgesetze bestimmen, dass Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 5 auf Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nur Anwendung findet, wenn sie bestimmte Mindestabstände zu den im Landesgesetz bezeichneten zulässigen baulichen Nutzungen zu Wohnzwecken einhalten. Ein Mindestabstand nach Satz 1 darf höchstens 1000 Meter von der Mitte des Mastfußes der Windenergieanlage bis zur nächstgelegenen im Landesgesetz bezeichneten baulichen Nutzung zu Wohnzwecken betragen. Die weiteren Einzelheiten, insbesondere zur Abstandsfestlegung, sind in den Landesgesetzen nach Satz 1 zu regeln. Auf der Grundlage dieses Absatzes in der bis zum 14. August 2020 oder bis zum 1. Februar 2023 geltenden Fassung erlassene Landesgesetze gelten fort; sie können geändert werden, sofern die wesentlichen Elemente der in dem fortgeltenden Landesgesetz enthaltenen Regelung beibehalten werden. In den Landesgesetzen nach den Sätzen 1 und 4 ist zu regeln, dass die Mindestabstände nicht auf Flächen in Windenergiegebieten gemäß Paragraph 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes anzuwenden sind. Für Landesgesetze nach Satz 4 ist dies bis zum Ablauf des 31. Mai 2023 zu regeln.
- (10) Der öffentliche Belang einer optisch bedrängenden Wirkung steht einem Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 5, das der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dient, in der Regel nicht entgegen, wenn der Abstand von der Mitte des Mastfußes der Windenergieanlage bis zu einer zulässigen baulichen Nutzung zu Wohnzwecken mindestens der zweifachen Höhe der Windenergieanlage entspricht. Höhe im Sinne des Satzes 1 ist die Nabenhöhe zuzüglich Radius des Rotors.

► **Paragraph 249 Absatz 1 BauGB** leitet einen **Systemwechsel für Windenergieanlagen** ein. Denn er bestimmt, dass der in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB geregelte **Planvorbehalt nicht mehr auf privilegierte Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB anzuwenden ist, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen.**

Für die privilegierte Zulässigkeit von Windenergieanlagen ist es nunmehr maßgeblich, ob spezifische **Flächenbeitragswerte**, die in der Anlage zu Paragraph 3 Absatz 1 Satz 1 WindBG festgelegt sind, erreicht werden. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die **Feststellung** nach Paragraph 5 Absatz 1 WindBG, da mit ihr grundsätzlich der **Wegfall der Privilegierung von Windenergieanlagen auf allen Flächen außerhalb der ausgewiesenen Windenergiegebiete verbunden ist.**

Angesichts des vorgenommenen Systemwechsels und der damit verbundenen **Komplexität der maßgeblichen Rechtsvorschriften** in Bezug auf die Zulassung von Windenergieanlagen als privilegierte bzw. sonstige Vorhaben im Außenbereich erweist sich eine stärker systematische Betrachtung der Bestimmung in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB als sinnvoll. Zu differenzieren ist danach zwischen

- den grundsätzlichen Anforderungen an die Privilegierung von Windenergieanlagen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB (☞ A 2.1.5.1),
- den mit dem durch das Wind-an-Land-Gesetz verbundenen Systemwechsel und den daraus resultierenden Folgen für die Zulassung von Windenergieanlagen nach Maßgabe des Paragraph 249 BauGB (☞ A 2.1.5.1.2),

- der genehmigungsrechtlichen Komponente in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB (☞ B 1.2) und
- der planerischen Komponente in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB (☞ B 1.1).

A 2.1.5.1 Grundsätzliche Anforderungen an die Privilegierung von Windenergieanlagen

Für die Privilegierung von Windenergieanlagen nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB gelten die **gleichen Anforderungen**, die Paragraf 35 Absatz 1 Satz 1 BauGB an die übrigen dort abschließend aufgezählten Vorhaben stellt. Sie sind nur dann im Außenbereich privilegiert zulässig, wenn ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen (☞ A 3) und die ausreichende Erschließung gesichert ist (☞ A 5). Dies gilt auch, soweit Paragraf 249 BauGB auf Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB als maßgebliche Zulässigkeitsbestimmung verweist.

Entstehung

Windenergieanlagen sind seit dem Inkrafttreten (1. Januar 1997) des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 im Außenbereich als „Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen“, **privilegiert** zulässig. Angesichts der Rechtsprechung des BVerwG⁹⁹, nach der Windenergieanlagen nicht privilegiert im Außenbereich zulässig waren, hielt es der Bundesgesetzgeber zwecks Stärkung der erneuerbaren Energien zur Stromgewinnung für angebracht, für diese einen Privilegierungstatbestand im planungsrechtlichen Außenbereich zu schaffen.

Von dieser Privilegierung erfasst sind nicht nur die Flächen des konkreten Anlagenstandorts, sondern alle für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie erforderlichen technischen, baulichen und sonstigen Bestandteile der Windenergieanlagen, die für die Stromerzeugung notwendig sind. Aber nicht nur die Windenergieanlage selbst (Mast, Rotorblätter, Maschinenhaus, Generator, Netzanschluss), sondern auch die Stellplatzflächen für Wartungs- und Kontrollarbeiten sind privilegiert.¹⁰⁰ Nicht verlangt wird hingegen das Vorliegen eines Betriebs, dem die Windenergieanlage zugeordnet ist.

Keine abschließende Regelung zur Zulässigkeit von Windenergieanlagen

Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB stellt keine abschließende Regelung zur Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Außenbereich dar. Möglich und auch zulässig ist es, dass derlei Anlagen als **Nebenanlagen** einem ansonsten im Außenbereich privilegierten Vorhaben funktional zu- und untergeordnet sind, wobei der erzeugte Strom deutlich überwiegend in diesem Betrieb verwendet werden muss. Vor diesem Hintergrund kann **eine Windenergieanlage Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebs** sein.¹⁰¹ Voraussetzungen hierfür sind, dass die Windenergieanlage

- eine bodenrechtliche Nebensache darstellt,

⁹⁹ BVerwG, Urteil vom 16.06.1994 – 4 C 20.93, NVwZ 1995, 64 (65 f.).

¹⁰⁰ Zur Zulässigkeit von Windenergieanlagen mit Solarunterstützung vgl. BVerwG, Urteil vom 22.01.2009 – 4 C 17.07, NVwZ 2009, 918 (919).

¹⁰¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.1983 – 4 C 10.82, NJW 1983, 2718 (2718); BVerwG, Beschluss vom 04.11.2008 – 4 B 44.08, ZfBR 2009, 149 (150 f.).

- dem Betrieb unmittelbar zu- und untergeordnet ist,
- die Zu- und Unterordnung auch äußerlich erkennbar ist und

im Rahmen der landwirtschaftlichen Betriebsführung genutzt wird.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass Windenergieanlagen, die als **Nebenanlagen eines landwirtschaftlichen Betriebs** im Sinne von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB an der Privilegierung im Außenbereich teilnehmen und damit nicht vom Planvorbehalt nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB erfasst werden (§ B 1). Dieser ist nur anwendbar auf Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB und damit **nicht für landwirtschaftliche Betriebe** nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB.

Spezifische entgegenstehende öffentliche Belange

Wie bei anderen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Vorhaben ist eine Genehmigungsfähigkeit nur gegeben, wenn

- öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ A 3) und
- die ausreichende Erschließung gesichert ist (§ A 5).

Öffentliche Belange, die der Genehmigungsfähigkeit von Windenergieanlagen entgegenstehen können, sind vor allem

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (§ A 3.2.5), insbesondere bei:
 - Beeinträchtigungen in förmlich festgelegten Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten,¹⁰²
 - Verunstaltung des Landschaftsbildes,¹⁰³
- die Belange des Denkmalschutzes (§ A 3.2.5.3), insbesondere bei:
 - Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes,¹⁰⁴
- die Belange schädlicher Umwelteinwirkungen¹⁰⁵ (§ A 3.2.3), insbesondere bei:
 - Lärmimmissionen,¹⁰⁶
 - Schattenwurf,¹⁰⁷
 - Eisabwurf,
- die Belange der Funktionsfähigkeit von Radaranlagen (§ A 3.2.8), insbesondere bei:
 - Störungen, die sich auf die Aufgabenerfüllung des Betreibers auswirken,¹⁰⁸
- die Belange der Funktionsfähigkeit einer Erdbebenmessstation (§ A 3.3)¹⁰⁹

¹⁰² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.02.2000 – 4 B 104.99, ZfBR 2000, 428 (428 f.).

¹⁰³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.10.2001 – 4 B 69.01, BauR 2002, 1052 (1052 f.).

¹⁰⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.04.2009 – 4 C 3.08, ZfBR 2009, 580 (581); OVG Niedersachsen, Urteil vom 16.02.2017 – 12 LC 54.15, BeckRS 2017, 107687 Rn. 75 ff.

¹⁰⁵ Tieffrequente Schallimmissionen stellen regelmäßig keinen öffentlichen Belang dar, die einer Windenergieanlage entgegenstehen können, vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 29.11.2017 – 8 B 663.17, BauR 2018, 651 (657 f.).

¹⁰⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.08.2007 – 4 C 2.07, ZfBR 2008, 56 (57).

¹⁰⁷ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29.08.1997 – 7 A 629.95, NVwZ 1998, 978 (979).

¹⁰⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.09.2016 – 4 C 6.15, NVwZ 2017, 160 (162) zu einer Wetterradaranlage; demgegenüber tendenziell anders zu einer militärischen Radaranlage, vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 27.02.2018 – 8 B 11970/17.OVG, ZfBR 2018, 475 (477). Nicht erfasst werden Belange des Rundfunkempfangs, vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.08.2009 – 8 A 613/08, ZfBR 2010, 170 (173).

¹⁰⁹ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 09.06.2017 – 8 B 1264/16, BeckRS 2017, 114897 Rn. 72 ff.

- die Belange von Abschattungswirkungen (☞ A 3.3)¹¹⁰ und
- die Belange von Turbulenzwirkungen (☞ A 3.3).¹¹¹

Neben den genannten öffentlichen Belangen, die der Genehmigung von Windenergieanlagen häufig entgegenstehen, sind weitere Belange relevant:

- Baubeschränkungen aufgrund von Paragraph 12 LuftVG,¹¹²
- Störungen von Flugsicherungseinrichtungen im Sinne von Paragraph 18a LuftVG¹¹³ und
- Baubeschränkungen aufgrund verteidigungsrechtlicher Belange.¹¹⁴

Was die **wegemäßige Erschließung** einer Windenergieanlage angeht, so bezieht sich diese auf die nach der Errichtung und Inbetriebnahme der Anlage erforderliche Erreichbarkeit von Fahrzeugen in Bezug auf Wartungs- und Kontrollarbeiten. Sie erstreckt sich aber **nicht auf die Erreichbarkeit des Standorts während der Bauphase**. Dies unterfällt vielmehr der Durchführbarkeit der Baumaßnahmen bei der Realisierung eines zulässigen Vorhabens.¹¹⁵

Wirkung von Windenergieanlagen

Windenergieanlagen können aufgrund der Größe der Anlagen bei schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere bei der Wohnnutzung, optisch bedrängende Wirkungen auslösen. Abgeleitet werden solche optisch bedrängenden Wirkungen aus dem **Gebot der Rücksichtnahme**, welches als ungeschriebener öffentlicher Belang allgemein aus Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB abgeleitet wird (☞ A 3.3). Erwägungen des Gesundheitsschutzes liegen hierbei nicht zugrunde. Die immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Abstandsvorgaben, welche insbesondere dem Lärm- und Gesundheitsschutz der Anwohner dienen, bleiben hiervon unberührt.¹¹⁶

Um den Ausbau der erneuerbaren Energien weitergehend zu fördern, hat der Bundesgesetzgeber durch das Wind-an-Land-Gesetz, eine **Neuregelung in Paragraph 249 Absatz 10 BauGB** geschaffen, wonach insbesondere beim **Repowering** bestehenden Hemmnissen entgegengewirkt werden soll, weil in diesem Zusammenhang regelmäßig eine Vergrößerung (insbesondere in der Gesamthöhe) der Windenergieanlage vorgenommen wird.

▶ Nach Paragraph 249 Absatz 10 Satz 1 BauGB steht der öffentliche Belang der „**optisch bedrängenden Wirkung**“ einem Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB in der Regel nicht entgegen, wenn der **Abstand** von der Mitte des Mastfußes der Windenergieanlage bis zu einer zulässigen baulichen Nutzung zu Wohnzwecken **mindestens der zweifachen Höhe der**

¹¹⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.03.2019 – 4 B 39.18, NVwZ 2019, 1520 Rn. 7 ff.

¹¹¹ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.06.2018 – 8 A 11691/17.OVG, ZfBR 2018, 689 (689 f.).

¹¹² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.11.2014 – 4 B 37.14, ZfBR 2015, 168 (168 f.).

¹¹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 07.04.2016 – 4 C 1.15, ZfBR 2016, 679 (680).

¹¹⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 16.05.2006 – 3 S 914/15, ZfBR 2006, 576 (577).

¹¹⁵ Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 21.01.2013 – 22 CS 12.2297, BeckRS 2013, 46137 Rn. 36.

¹¹⁶ Vgl. BT-Drs. 503/22, Seite 11.

Windenergieanlage entspricht. Unter „Höhe“ ist dabei die Nabenhöhe zuzüglich Radius des Rotors zu verstehen (vgl. Paragraf 249 Absatz 10 Satz 2 BauGB).

Durch die Regelung wird klargestellt, dass der optische Schutz allein um den Nahbereich der Windenergieanlage besteht. Der Bundesgesetzgeber geht davon aus, dass regelmäßig bei einem **Abstand der zweifachen Höhe der Windenergieanlage** eine optisch bedrängende Wirkung nicht mehr anzunehmen ist. In sogenannten atypischen Fällen kann eine optisch bedrängende Wirkung auch trotz einer weiteren Entfernung als der zweifachen Höhe angenommen werden. Solche Fallkonstellationen sollten laut dem Gesetzgeber aber nur in absoluten Ausnahmefällen gegeben sein.

A 2.1.5.1.1 Privilegierung von Windenergieanlagen nach Maßgabe von Paragraf 249 BauGB

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „**Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land**“ (sogenanntes Wind-an-Land-Gesetz) die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau der Windenergie grundlegend geändert. Zentraler Bestandteil ist der Wegfall der bisherigen Konzentrationszonen- und Ausschlussplanung.

Um die Ausbauziele für die erneuerbaren Energien erreichen zu können, werden den Bundesländern nunmehr **verbindliche Flächenziele** (sogenannte „Flächenbeitragswerte“ vgl. **Paragraf 3 Absatz 1 Satz 1 WindBG** i.V. m. der Anlage) vorgegeben, die für die Ausweisung von Flächen für die Windenergienutzung einzuhalten sind (Paragraf 1 Absatz 2 WindBG). Hierzu bestimmt zunächst Paragraf 3 Absatz 1 Satz 1 WindBG, dass durch jedes Bundesland ein prozentualer Anteil ihrer in Spalte 3 der Anlage aufgeführten Landesfläche für die Windenergie an Land auszuweisen ist. Bei den angegebenen **Flächenbeitragswerten** handelt es sich um **Mindestvorgaben**. Eine Überschreitung dieser Werte ist daher ohne Erfüllung weiterer Voraussetzungen möglich.

Paragraf 3 Absatz 1 Satz 2 WindBG orientiert die zu erreichenden Flächenbeitragswerte an einem Zwischen- und einem Gesamtziel (**zweistufiges Modell**). Mittelfristig sind danach bis zum 31.12.2027 für das Erreichen des Zwischenziels in einer ersten Modellstufe mindestens die Flächenbeitragswerte nach Spalte 1 der Anlage zu Paragraf 3 WindBG auszuweisen – für Brandenburg liegt der Flächenbeitragswert bei 1,8 Prozent der Landesfläche – und bis zum 31.12.2032 die Flächenbeitragswerte nach Spalte 2 – für Brandenburg liegt dieser Wert bei 2,2 Prozent der Landesfläche.

Nach **Paragraf 3 Absatz 2 WindBG** können die Länder entscheiden, wie die Flächenausweisung zur Erfüllung der Flächenbeitragswerte erreicht werden soll. Sie können selbst tätig werden und eine entsprechende Ausweisung in landesweiten Raumordnungsplänen vornehmen. Alternativ können die Länder aber auch bestimmen, dass diese Flächenausweisung entweder durch die regionalen Planungsträger oder aber durch die kommunalen Planungsträger erfolgt. Eine Übertragung der Aufgabe an regionale oder kommunale Planungsträger setzt voraus, dass das jeweilige Land zuvor regionale oder kommunale Teilflächenziele festlegt, die in Summe den Flächenbeitragswert erreichen.

Außerdem müssen diese Teilflächenziele durch ein Landesgesetz oder als Ziele der Raumordnung verbindlich festgelegt werden.

Für Brandenburg wurden durch das BbgFzG regionale Teilflächenziele festgelegt und die Regionalen Planungsgemeinschaften mit der Umsetzung beauftragt.

Art. 1 BbgFzG: Gesetz zur Festlegung regionaler Teilflächenziele (Auszug Stand 02.03.2023)

Zum Erreichen der Flächenbeitragswerte für das Land Brandenburg nach Anlage 1 Spalte 1 und Spalte 2 zu Paragraph 3 Absatz 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 4) geändert worden ist, sind in jeder der in Paragraph 3 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bestimmten Regionen bis zum 31. Dezember 2027 mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche und bis zum 31. Dezember 2032 mindestens 2,2 Prozent der Regionsfläche für die Windenergienutzung auszuweisen (regionale Teilflächenziele). Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind verpflichtet, mindestens die zum Erreichen der regionalen Teilflächenziele notwendigen Flächen spätestens bis zu den in Satz 1 genannten Stichtagen in ihren Regionalplänen wirksam festzulegen.

Paragraf 249 BauGB als maßgebliche Bestimmung für privilegierte Windenergieanlagen

Paragraf 249 BauGB enthält umfangreiche **Sonderregelungen für die Zulassung von im Außenbereich privilegierten Windenergieanlagen** sowie auch **für das Repowering**.

Die Regelungen in Paragraf 249 BauGB stellen das System der Zulassung von Windenergieanlagen auf eine andere Grundlage, bei der die Bestimmung in Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB eine entscheidende Rolle spielt, denn sie **verknüpft den in ihr enthaltenen Privilegierungsstatbestand mit den Sonderregelungen des Paragraf 249 BauGB**, der nunmehr als maßgebliche Vorschrift für die Zulässigkeit von Windkraftanlagen anzusehen ist. Mit Paragraf 249 BauGB wiederum werden die flächenbezogenen Bestimmungen des WindBG auch im Städtebaurecht verankert, das seinerseits Regelungen für den Fall der Zielerreichung wie auch -verfehlung trifft.

- ▶ Eine im herkömmlichen Sinne verstandene **Konzentrationsflächenplanung ist nach der Neubestimmung des Verhältnisses von Planung und Privilegierung nicht mehr möglich**. Maßgeblich sind nunmehr die gesetzlich in den Paragrafen 3 und 4 WindBG geregelten Flächenbeitragswerte oder Teilflächenziele und die an deren Erfüllung oder Verfehlung anknüpfenden Rechtsfolgen nach Paragraf 249 BauGB.

Systemwechsel bei Erreichen der Flächenbeitragswerte oder Teilflächenziele

Paragraf 249 Absatz 1 BauGB leitet den angesprochenen **Systemwechsel** ein und bestimmt, dass der in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB geregelte **Planvorbehalt nicht (mehr) auf Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB anzuwenden** ist, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen.

- ▶ Folge hiervon ist, dass die bisher durch Ziele der Raumordnung oder durch Darstellungen des Flächennutzungsplans herbeigeführte außergebietliche **Ausschlusswirkung entfällt**.

Wird das Erreichen der maßgeblichen Flächenbeitragswerte oder Teilflächenziele festgestellt, ist es im Hinblick auf die Beurteilung der Zulässigkeit einer Windenergieanlage maßgeblich, ob sie innerhalb oder außerhalb eines Windenergiegebiets im Sinne von Paragraph 2 Nr. 1 WindBG realisiert werden soll (Paragraph 249 Absatz 2 Satz 1 und Satz 2 BauGB). Soll die Windenergieanlage **außerhalb eines festgestellten Windenergiegebiets realisiert werden**, ist die **Zulässigkeit** nach **Paragraph 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen**. Um genehmigt werden zu können, muss ausgeschlossen sein, dass durch die beantragte Windenergieanlage die in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB genannten Belange oder das Orts- und Landschaftsbild berührt sind. Soll sie dagegen **innerhalb eines Windenergiegebietes** realisiert werden, kommt der Errichtung von Windenergieanlagen im Außenbereich **weiterhin die Privilegierung** zuteil (vgl. Paragraph 249 Absatz 2 Satz 1 BauGB).

Folge der Entprivilegierung von Windenergieanlagen außerhalb eines Windenergiegebietes ist, dass diese zumeist unzulässig sein werden, da in Bezug auf derlei Anlagen in der Regel zu erwarten ist, dass sie die in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 BauGB genannten Belange oder das Orts- und Landschaftsbild berühren – gemeint ist „beeinträchtigen“ – (A 2.2 und A 3.1). Die planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung von Windenergieanlagen außerhalb von ausgewiesenen Windenergiegebieten könnte allerdings seitens des kommunalen Planungsträgers durch die Aufstellung eines Bebauungsplans (und gegebenenfalls der entsprechenden Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans) geschaffen werden. Dann handelt es sich auch hierbei um Windenergiegebiete im Sinne des Paragraph 2 Nr. 1 WindGB.

Feststellung des Erreichens der Flächenbeitragswerte

Entscheidender Ansatzpunkt für die Rechtsfolgen des Paragraph 249 Absatz 2 Satz 1 und 2 BauGB ist die **Feststellung** nach Paragraph 5 Absatz 1 WindBG über die Vereinbarkeit des Plans mit den Zielvorgaben.

▶ Die Feststellung führt zum **Wegfall der Privilegierung von Windenergieanlagen auf allen Flächen außerhalb der Windenergiegebiete**. Mit der Feststellung entfällt auch die nach Paragraph 245e Absatz 1 Satz 2 BauGB gegebenenfalls noch fortgeltende Ausschlusswirkung im Flächennutzungsplan gemäß Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB.¹¹⁷

Der Eintritt dieser Rechtsfolge ist eine **gesetzliche Folge der Feststellung** (Paragraph 249 Absatz 2 Satz 3 BauGB). Schon allein deshalb bedurfte es der vorgenommenen Änderung in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB. Für die Privilegierung von Windenergieanlagen wird durch die Neufassung des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB eine **Verknüpfung mit dem festgestellten Erreichen der Flächenbeitragswerte oder der Teilflächenziele** nach den Vorschriften des WindBG hergestellt. Der Ausweisung von Windenergiegebieten im vorgegebenen Umfang kommt angesichts dieser Rechtsfolge für die Privilegierung von Windenergieanlagen erhebliche Bedeutung zu.

¹¹⁷ Das ist in den Regionen Havelland-Fläming und Uckermark-Barnim bereits der Fall, siehe ABL. Nr. 42 vom 23.10.2024.

Im Land Brandenburg wurden durch das **BbgFzG** die **Regionalen Planungsgemeinschaften** dazu verpflichtet, die Windenergieflächen, die zum Erreichen der Flächenbeitragswerte erforderlich sind, festzulegen. Da die Regionalpläne der Genehmigung bedürfen, trifft die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Feststellung nach Paragraph 5 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Satz 1 WindBG in ihrer Genehmigungsentscheidung und macht diese im Amtsblatt für Brandenburg bekannt.

Bislang (Stand 10.09.2025) wurden im Land Brandenburg folgende Regionalpläne mit Regelungen zur Windenergienutzung rechtswirksam verbunden mit der Feststellung nach Paragraph 5 Absatz 1 WindBG:

- „Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim und
- „Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming.

Entfall des Substanzgebots

Durch die Vorgabe von Flächenbeitragswerten oder Teilflächenzielen werden auch die in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten strengen Anforderungen an die Konzentrationszonenplanung nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB einschließlich des **Substanzgebots** substituiert.

▶ Entscheidend ist allein, dass die gesetzlich festgelegten Flächenbeitragswerte oder regionalen oder kommunalen Teilflächenziele, an deren Einhaltung gesetzliche Rechtsfolgen geknüpft sind, erfüllt werden. Ob der Windenergie **substanziell Raum verschafft wird, spielt keine Rolle** mehr.

Dies ergibt sich daraus, dass ein Privilegierungsbedarf aufgrund des Erreichens der Flächenbeitragswerte oder der Teilflächenziele nicht mehr erforderlich ist, sodass das Argument des größtmöglichen Schutzes des Außenbereichs als vorrangige Zielsetzung seine Wirkung entfalten kann. Konsequenterweise bestimmt Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB dann, dass eine **Privilegierung für Windenergieanlagen nur noch nach „Maßgabe des Paragraph 249“** gilt.

Nur so weit in Paragraph 249 BauGB **keine abweichenden Regelungen** getroffen werden, bleibt es für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben zur Nutzung der Windenergie bei den bisherigen Genehmigungsvoraussetzungen.

Durchbrechung fortbestehender Ausschlusswirkungen (Paragraf 245e Absatz 4 BauGB)

Paragraf 245e BauGB: Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) Die Rechtswirkungen eines Raumordnungs- oder Flächennutzungsplans gemäß Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 in der bis zum 1. Februar 2023 geltenden Fassung für Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, gelten vorbehaltlich des Paragraf 249 Absatz 5 Satz 2 fort, wenn der Plan bis zum 1. Februar 2024 wirksam geworden ist. Sie entfallen, soweit für den Geltungsbereich des Plans das Erreichen des Flächenbeitragswerts oder eines daraus abgeleiteten Teilflächenziels gemäß Paragraf 5 Absatz 1 oder Absatz 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes festgestellt wird, spätestens aber mit Ablauf des Stichtags für den Flächenbeitragswert nach Spalte 1 der Anlage des Windenergieflächenbedarfsgesetzes. Der Plan gilt im Übrigen fort, wenn nicht im Einzelfall die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Möglichkeit des Planungsträgers, den Plan zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bleibt unberührt. Werden in einem Flächennutzungsplan oder Raumordnungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie dargestellt, kann die Abwägung auf die Belange beschränkt werden, die durch die Darstellung der zusätzlichen Flächen berührt werden. Dabei kann von dem Planungskonzept, das der Abwägung über bereits dargestellte Flächen zu Grunde gelegt wurde, abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten werden. Von der Wahrung der Grundzüge der bisherigen Planung ist regelmäßig auszugehen, wenn Flächen im Umfang von nicht mehr als 25 Prozent der schon bislang dargestellten Flächen zusätzlich dargestellt werden. Paragraf 249 Absatz 6 bleibt unberührt.
- (2) Paragraf 15 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, um den Flächenbeitragswert im Sinne des Paragraf 3 Absatz 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes oder ein daraus abgeleitetes Teilflächenziel zu erreichen. Die Entscheidung kann längstens bis zum Ablauf des Stichtags für den Flächenbeitragswert nach Spalte 1 der Anlage des Windenergieflächenbedarfsgesetzes ausgesetzt werden.
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Rechtswirkungen gemäß Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 können Vorhaben im Sinne des Paragraf 16b Absatz 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist, nicht entgegengehalten werden, es sei denn, die Grundzüge der Planung werden berührt. Dies gilt nicht, wenn das Vorhaben in einem Natura 2000-Gebiet im Sinne des Paragraf 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, oder in einem Naturschutzgebiet im Sinne des Paragraf 23 des Bundesnaturschutzgesetzes verwirklicht werden soll.
- (4) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Rechtswirkungen können Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nicht entgegengehalten werden, wenn an der Stelle des Vorhabens in einem Planentwurf eine Ausweisung für Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, vorgesehen ist, für den Planentwurf bereits eine Beteiligung nach Paragraf 3 Absatz 2, Paragraf 4 des Baugesetzbuchs oder Paragraf 9 Absatz 2 des Raumordnungsgesetzes durchgeführt wurde und anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Ausweisungen entspricht.
- (5) Eine Gemeinde, die nicht zuständige Planungsträgerin nach Paragraf 249 Absatz 5 dieses Gesetzes in Verbindung mit Paragraf 3 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes ist, kann vor dem in Absatz 1 Satz 2 genannten Zeitpunkt ein Windenergiegebiet gemäß Paragraf 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes auch dann ausweisen, wenn die Ausweisung mit einem Ziel der Raumordnung nicht vereinbar ist, es sei denn, bei diesem Ziel handelt es sich um ein Vorranggebiet für mit der Windenergie unvereinbare Nutzungen oder Funktionen.

Mit dem neuen Paragraph 245e Absatz 4 BauGB ist eine **weitere Neuregelung** geschaffen worden, die ergänzend, im Entwurf vorliegenden Windenergieplanungen eine „**positive Vorwirkung**“ verleihen soll, indem eine Durchbrechung der im konkreten Fall **übergangsweise** fortbestehenden außergebietlichen Ausschlusswirkung vorhandener Planungen nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB (Paragraph 245e Absatz 1 Satz 1 BauGB) möglich wird. Erfasst werden davon allerdings nur Planungen, die bis zum 01.02.2024 wirksam geworden sind.

Die Vorschrift vermittelt eine weitere Begrenzung des bestehenden Konzentrationszonenrechts und dient der Beschleunigung des Windenergieausbaus, **denn Windenergieanlagen können auf dieser Grundlage bereits im Entwurfsstadium einer Planung** vorab zugelassen werden. Anwendungsvoraussetzung ist jedoch, dass ein Plan mit Ausschlusswirkung vorliegt. Darüber hinaus dürfen die durch das WindBG bestimmten Flächenziele noch nicht erreicht sein. Außerdem muss der für die Windenergieplanung zuständige Planungsträger – im Land Brandenburg sind dies die Regionalen Planungsgemeinschaften – für die bisherige „Ausschlussfläche“ die Festlegung einer Windenergiefläche vorsehen. Unter diesen Voraussetzungen soll ein Vorhaben der Errichtung von Windenergieanlagen zulässig sein, noch bevor die Windenergieplanung abgeschlossen ist.

An die Zulassung einer Windenergieanlage in Ausschlussgebieten sind nach Paragraph 245e Absatz 4 BauGB darüber hinaus noch verfahrensrechtliche Voraussetzungen geknüpft: Es müssen bereits die maßgeblichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sein und damit anzunehmen sein, dass das Windenergievorhaben den künftigen Ausweisungen entspricht. Die Anforderungen sind der nach Paragraph 33 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauGB geforderten „Planreife“ im Rahmen einer „Vorabgenehmigung“ nachgebildet, aber dennoch nicht identisch.¹¹⁸

Repowering von Bestandsanlagen (Paragraph 245e Absatz 3 BauGB)

Für das Repowering von Bestandsanlagen normiert Paragraph 245e Absatz 3 BauGB eine Ausnahme. Erfasst werden von dieser Regelung allerdings nur Windenergieanlagen im Sinne von Paragraph 16b Absatz 1 und 2 BImSchG.

Vergleichbar Paragraph 249 Absatz 3 BauGB dient auch Paragraph 245e Absatz 3 BauGB der **Beschleunigung des Ausbaus der Windenergieanlagen**. Um dies zu erreichen, sollen in **Ausschlussgebieten Repowering-Vorhaben von Bestandsanlagen** möglich sein. Im Hinblick darauf regelt diese Vorschrift, dass einem Repowering-Vorhaben im Genehmigungsverfahren eine fortgeltende Ausschlusswirkung nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB – der Plan muss vor dem 01.02.2024 in Kraft getreten sein – nicht entgegengehalten werden kann, allerdings nur unter der **Voraussetzung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt** werden.

Von der Ausnahme darf allerdings kein Gebrauch gemacht werden, wenn das Repowering-Vorhaben innerhalb eines **Natura 2000-Gebiets** gemäß Paragraph 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG oder in einem **Naturschutzgebiet** im Sinne von Paragraph 23 BNatSchG realisiert werden soll.

¹¹⁸ Vgl. BT-Drs. 20/3743, Seite 24 sowie auch zu den Unterschieden.

Die **Regelung ist im Übrigen befristet**. Sie gilt nur für den **Übergangszeitraum** bis zum Erreichen der Flächenbeitragswerte oder der aus ihnen abgeleiteten regionalen oder kommunalen Teilflächenziele. Spätestens mit Ablauf des 31.12.2027 entfällt die fortgeltende Ausschlusswirkung von Bestandsplanungen und insoweit auch der Anwendungsbereich von Paragraph 245e Absatz 3 BauGB.

Inwieweit der Regelung praktische Relevanz beizumessen ist, hängt einerseits davon ab, ob überhaupt bestehende Konzentrationszonenplanungen mit nach Paragraph 245 Absatz 1 BauGB fortgeltender außergebietlicher Ausschlusswirkung vorhanden sind. Zum anderen wird es darauf ankommen, ob und in welchem Umfang von einem Interesse an Repowering-Vorhaben ausgegangen werden kann. Dies dürfte sich räumlich sehr unterschiedlich darstellen.

Rechtsfolgen bei Nicht-Erreichen der Flächenbeitragswerte oder Teilflächenziele

Welche Rechtsfolgen sich ergeben, wenn ein Bundesland es nicht schafft, bis zu einer bestimmten Stichtagsregelung nach Paragraph 3 Absatz 1 Satz 2 WindBG, die zugewiesenen Flächenbeitragswerte oder regionalen oder kommunalen Teilflächenziele zu erreichen, bestimmt **Paragraph 249 Absatz 7 BauGB**.

▶ Werden zum jeweiligen Stichtag gemäß Paragraph 3 Absatz 1 Satz 2 WindBG weder der Flächenbeitragswert nach Spalte 1 sowie Spalte 2 der Anlage 1 zu Paragraph 3 Absatz 1 WindBG noch ein daraus abgeleitetes Teilflächenziel nach Paragraph 3 Absatz 2 Satz 1 oder Satz 2 WindBG erreicht, **entfällt die Rechtsfolge des Paragraph 249 Absatz 2 BauGB, mit der Folge, dass auch für die Zulassung von Windenergieanlagen außerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete wieder Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB Anwendung** findet (vgl. Paragraph 249 Absatz 7 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Rechtsfolgen bei „Zielverfehlung“ kann sich nicht nur in Folge der Nicht-Einhaltung der Stichtagsregelung ergeben. Vielmehr können diese auch dann zum Tragen kommen, wenn z. B. Windenergieflächen nachträglich aus der Anrechnung entfallen und damit die Flächenziele nicht mehr erreicht werden. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn die Flächenziele auf einer fehlerhaften Ermittlung basieren oder ein Plan aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung aufgehoben wurde.

Die in **Paragraph 249 Absatz 7 Satz 1 Nr. 1 BauGB** enthaltene Rechtsfolge führt dazu, dass bei einer Nicht-Erfüllung der Ausweisungspflichten durch ein Bundesland, **Windenergieanlagen im gesamten Planungsraum als privilegierte Anlagen** zu beurteilen sind. Etwas anderes gilt nur für den Fall, dass die Länder von der Möglichkeit der Festlegung von regionalen oder kommunalen Teilflächenzielen – wie im Land Brandenburg durch den Erlass des BbgFzG – Gebrauch gemacht haben. Dann sind bei Verfehlung des Teilflächenziels Windenergieanlagen nur in denjenigen Gebieten, in denen die Teilflächenziele nicht erreicht worden sind, privilegiert zulässig.

Während der Zeitpunkt, wann die Rechtsfolgen des Paragraph 249 Absatz 7 Satz 1 Nr. 1 BauGB zum Tragen kommt, sich aus dem Wort „**sobald**“ ergibt, also dem Ablauf des jeweiligen Stichtags, bringt das Wort „**solange**“ zum Ausdruck, dass die Rechtsfolge nur für den Zeitraum gilt, der erforderlich ist, um die Flächenbeitragswerte nachträglich zu

erreichen. Wird zu einem späteren Zeitpunkt wiederum festgestellt, dass die Flächenbeitragswerte oder die regionalen oder kommunalen Teilflächenziele erreicht sind, gilt (ggf. erneut) die Rechtsfolge des Paragraf 249 Absatz 2 BauGB.¹¹⁹

▶ Im Falle des Nicht-Ereichens der mit dem WindBG vorgegebenen Flächenziele handelt sich bei Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, **wie vor der Neuregelung** erneut um privilegierte Vorhaben im Außenbereich, denen überdies einzelne der in Paragraf 35 Absatz 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden können („erweiterte Privilegierung“).

Werden die Ausweisungspflichten nicht erfüllt, ergibt sich aus **Paragraf 249 Absatz 7 Satz 1 Nr. 2 BauGB** außerdem, eine **verstärkte Durchsetzungskraft für Windenergieanlagen**, indem bestimmt wird, dass einzelne öffentliche Belange einem Vorhaben, das der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dient, nicht entgegengehalten werden können. Es handelt sich hierbei um

- Darstellungen im Flächennutzungsplan,
- Ziele der Raumordnung sowie um
- sonstige Maßnahmen der Landesplanung – hierunter fallen insbesondere landesplanerische Untersagungen.

Aufgrund dieser Regelung wird es in vielen Fällen zur Genehmigung der beantragten Windenergieanlage kommen. Die Vorschrift differenziert nicht danach, ob insoweit jegliche oder nur bestimmte Darstellungen in Flächennutzungsplänen oder Ziele der Raumordnung angesprochen sind, also solche, die windenergiespezifisch sind. Wohl kann hier davon ausgegangen werden, dass jedenfalls alle Darstellungen und Ziele der Raumordnung von der Vorschrift angesprochen sind, insbesondere auch solche, die positive Darstellungen oder Ziele der Raumordnung betreffen. Der Durchsetzungsfähigkeit windenergetischer Belange ist dadurch noch stärker Rechnung als durch die herkömmliche Privilegierung getragen.

Gleichwohl kann der Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Errichtung einer Windenergieanlage dient, dennoch ein anderer öffentlicher Belang im Sinne von Paragraf 35 Absatz 3 BauGB (☞ A 3) entgegenstehen.

Nichtanwendung landesrechtlicher Regelungen (Paragraf 249 Absatz 9 BauGB)

Paragraf 249 Absatz 9 BauGB enthält eine **Öffnungsklausel für landesrechtliche Regelungen** und ist weitgehend der ehemaligen Bestimmung in Paragraf 249 Absatz 3 Satz 1 BauGB a. F. nachgebildet. Auch danach haben die Länder die Möglichkeit, durch **Landesgesetz** zu bestimmen, dass Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB nur dann auf Vorhaben der Windenergie Anwendung findet, wenn sie **bestimmte Mindestabstände** zu den im Landesgesetz bezeichneten **zulässigen baulichen Nutzungen zu Wohnzwecken** einhalten (Paragraf 249 Absatz 9 Satz 1 BauGB). Dieser Mindestabstand darf nach Paragraf 249 Absatz 9 Satz 2 BauGB höchstens 1.000 Meter von der Mitte des Mastfußes der Windenergieanlage bis zur nächstgelegenen, im Landesgesetz bezeichneten, baulichen Nutzung zu Wohnzwecken betragen. Weitere Einzelheiten zu regeln, insbesondere zur

¹¹⁹ Vgl. BT-Drs. 20/2355, Seite 35.

Abstandsfestlegung, obliegt den Bundesländern, die von der Länderöffnungsklausel Gebrauch machen (Paragraf 249 Absatz 9 Satz 3 BauGB).

Als **Übergangsregelung** für bereits bestehende landesgesetzliche Regelungen auf Grundlage der bis zum 14. August 2020 oder bis zum 1. Februar 2023 geltenden Fassung der Länderöffnungsklausel ist in Paragraf 249 Absatz 9 Satz 4 BauGB deren Fortgeltung vorgesehen.

Das Land Brandenburg hat bereits im Jahr 2022 von der in Paragraf 249 Absatz 3 BauGB a. F. enthaltenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, landesrechtliche Regelungen zu treffen und das BbgWEAAbG erlassen, wodurch **die Privilegierung der Windenergie** von der Einhaltung eines **Mindestabstandes zu bestimmten Wohnnutzungen** abhängig gemacht wird. Vor diesem rechtlichen Hintergrund hat die brandenburgische Regelung, wonach Windenergieanlagen nur dann im Außenbereich errichtet werden dürfen, wenn sie einen Mindestabstand 1.000 Metern zu zulässigerweise errichteten Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen (Paragraf 30 BauGB) oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Paragraf 34 BauGB) einhalten, weiterhin Bestand.

Nach Paragraf 249 Absatz 9 Satz 4 BauGB können bestehende landesrechtliche Regelungen nur insoweit geändert werden, als die wesentlichen Elemente der in dem fortgeltenden Landesgesetz enthaltenen Regelung beibehalten werden (vgl. Paragraf 249 Absatz 9 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB).

Entsprechend der Vorgabe des Paragraf 249 Absatz 9 Satz 6 i.V.m. Satz 5 BauGB, wonach bei bestehendem Landesrecht bis zum **Ablauf des 31. Mai 2023** geregelt werden muss, dass die **Mindestabstände nicht auf Flächen in Windenergiegebieten nach Paragraf 2 Absatz 1 WindBG** anzuwenden sind, wurde das BbgWEAAbG angepasst.

▶ Flächenausweisungen zur Nutzung der Windenergie müssen auf landesrechtliche Abstandsregelungen damit keine Rücksicht mehr nehmen, da sich mit der Ausweisung eines Windenergiegebietes zugleich der räumliche Anwendungsbereich landesrechtlicher Abstandsvorgaben verkleinert.

In Bezug auf landesrechtliche Abstandsregelungen ist Paragraf 249 Absatz 7 Satz 2 BauGB zu berücksichtigen, der eine weitere **Rechtsfolge bei Nicht-Erfüllung bestimmter Verpflichtungen nach dem WindBG** durch die Bundesländer regelt. Hiernach dürfen auf Grundlage der Landesöffnungsklausel (Paragraf 249 Absatz 3 BauGB a.F. bzw. Paragraf 249 Absatz 9 Satz 1 und 4 BauGB) erlassene landesgesetzliche Bestimmungen nicht mehr angewendet werden. Die Vorschrift unterscheidet hierbei zwei Tatbestandsalternativen:

- Die **erste Tatbestandsalternative** betrifft den Fall, dass ein Bundesland den Nachweis nach Paragraf 3 Absatz 3 WindBG bis zum 30.11.2024 nicht erbracht hat. Hiernach waren die Länder verpflichtet, im Fall der vorgesehenen Umsetzung der Flächenziele auf Landesebene entsprechende Planaufstellungsbeschlüsse, im Fall des Herunterbrechens auf die regionale oder kommunale Ebene Gesetze oder Raumordnungspläne zur Vorgabe regionaler oder kommunaler Teilflächenziele vorzuweisen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hatte gemäß Paragraf 5 Absatz 3 Satz 2 WindBG bis zum 30.06.2024 festzustellen, ob die Nachweispflichten der

Bundesländer erfüllt worden sind. Allerdings wird den Ländern, im Falle des Versäumnisses, eine ergänzende „**Notfrist**“ eingeräumt. In diesem Sinne hatte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz bis zum 31.12.2024 festzustellen, ob und welche Länder diesen Nachweis bis zum 30.11.2024 nachträglich erbracht haben und dies öffentlich bekannt zu geben. Die Länder sind dieser Nachweispflicht nachgekommen.¹²⁰

- Die **zweite Tatbestandsalternative** hat den Fall zum Gegenstand, dass die Flächenbeitragswerte oder Teilflächenziele bis zu den maßgeblichen Stichtagen (31.12.2027 bzw. 31.12.2032) nicht erreicht werden. In diesem Fall sind betreffende Landesgesetze nicht mehr anzuwenden.

A 2.1.5.1.2 Zulässigkeitserleichterungen für Windenergieanlagen nach Maßgabe von Paragraph 249b Absatz 1 BauGB

Paragraph 249b BauGB: Verordnungsermächtigung zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Abbaubereichen des Braunkohlentagebaus (Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass für die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 5, das der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dient, innerhalb des Abbaubereichs eines Braunkohlen- oder Sanierungsplans folgende Maßgaben gelten, die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Übrigen aber unberührt bleiben:

1. Darstellungen in Flächennutzungsplänen und Ziele der Raumordnung stehen dem genannten Vorhaben nicht entgegen; die Rekultivierungsziele nach dem Braunkohlen- oder Sanierungsplan sind aber angemessen zu berücksichtigen,
2. das Vorhaben die bergbaulichen Tätigkeiten nicht erheblich beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich der Rechtsverordnung kann auf bestimmte Teile eines Abbaubereichs beschränkt werden. Die Rechtsfolge des Paragraph 249 Absatz 2 Satz 1 und 2 tritt im Geltungsbereich der Rechtsverordnung nicht ein.

Der ebenfalls durch das Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht eingefügte **Paragraph 249b BauGB** enthält **Verordnungsermächtigungen für die Länder** um den Ausbau erneuerbarer Energien auch innerhalb des **Abbaubereichs (oder Teilen davon) von Braunkohlen- und Sanierungsplänen** zu ermöglichen. Die Verordnungsermächtigungen bezieht sich in Paragraph 249b Absatz 1 BauGB auf Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windenergie dienen.

Das Land Brandenburg hat bislang von der Verordnungsermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

In den Geltungsbereich der Verordnung können nach den Vorstellungen des Bundesgesetzgebers insbesondere die **konfliktarmen Bereiche des Abbaubereiches** einbezogen werden, die sich nicht nur für die Belegung mit den Anlagen erneuerbarer Energien

¹²⁰ Vgl. Bericht des Bund-Länder-Kooperationsausschusses 2024 zum Stand des Ausbaus der erneuerbaren Energien sowie zu Flächen, Planungen und Genehmigungen für die Windenergienutzung an Land an die Bundesregierung gemäß § 98 EEG, Seite 26. f.

anbieten, sondern auch regelmäßig leicht an die Energienetzinfrastruktur anschließen lassen und durch den Erlass der Rechtsverordnung schneller als durch räumliche Planung zur Potenzialerschließung herangezogen werden können. Dies gewährleistet außerdem, dass ausgewiesene Renaturierungs- oder Erholungsflächen vom Geltungsbereich der Verordnung ausgenommen werden können.

Nach Paragraph 249b Absatz 1 BauGB können die Länder durch Rechtsverordnung bestimmen, dass für die Zulässigkeit eines **Vorhabens nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie** innerhalb des Abbaubereichs eines Braunkohlen- oder Sanierungsplans folgende Maßgaben gelten:

- Darstellungen in Flächennutzungsplänen und Ziele der Raumordnung stehen diesen Vorhaben nicht entgegen,
- Rekultivierungsziele nach dem Braunkohlen- oder Sanierungsplan sind angemessen zu berücksichtigen und
- bergbaulichen Tätigkeiten sollen durch die Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Im Übrigen gilt, dass – wie bei allen Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB - im Rahmen der Beurteilung einer privilegierten Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Windenergie **alle öffentlichen Belange im Sinne von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB** (☞ A 3) einzustellen sind.

Nach Paragraph 249b Absatz 1 Satz 3 BauGB gehen die **Wirkungen einer Rechtsverordnung** nach Paragraph 249b BauGB der **gesetzlichen Wirkung des Paragraph 249 Absatz 2 BauGB vor**. Damit verbleibt es bei der Privilegierung der Windenergieanlagen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB auch, wenn die Flächenbeitragswerte oder die regionalen bzw. kommunalen Teilflächenziele erreicht werden.

A 2.1.5.2 Wasserenergetische Anlagen

Wenngleich Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der **Wasserenergie** dienen, in der Regel ortsgebundene Betriebe im Sinne des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB darstellen (☞ A 2.1.3), werden sie unter **Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB explizit** aufgeführt.

Zu den Anlagen der Wasserenergie zählen insbesondere Anlagen der Energiegewinnung (Strom) durch Wasserkraft, einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Anlagen zum Stau des Wassers und der Wasserleitungen (-rohre), die den Generatoren zugeführt werden. Auch Pumpspeichieranlagen, die in der Lage sind, bei Energieüberschuss Wasser aus einem tiefer gelegenen Gewässer hochzupumpen, um es bei einem hohen Strombedarf wieder abzulassen, um hierdurch Elektrizität zu gewinnen, fallen unter Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB.

A 2.1.5.3 Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien (Paragraf 249a Absatz 1 BauGB)

Paragraf 249a BauGB: Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien
(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Ein Vorhaben, das der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dient und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer Anlage zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 5 steht, gilt unter den in Absatz 4 genannten weiteren Voraussetzungen ebenfalls als Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 5.

...

(4) Ein Vorhaben ist nach den Absätzen 1 bis 3 nur zulässig, wenn

1. durch technische Vorkehrungen sichergestellt ist, dass der Wasserstoff ausschließlich aus dem Strom der in Absatz 1, 2 oder 3 genannten Anlage oder ergänzend dazu aus dem Strom sonstiger Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien erzeugt wird,
2. die Größe der Grundfläche der zum Vorhaben gehörenden baulichen Anlagen 100 Quadratmeter und der Höhenunterschied zwischen der Geländeoberfläche im Mittel und dem höchsten Punkt der baulichen Anlagen 3,5 Meter nicht überschreitet,
3. die in Absatz 1, 2 oder 3 genannte Anlage oder die sonstigen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nach Nummer 1 nicht bereits mit einem anderen Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff verbunden sind und
4. die Kapazität des Wasserstoffspeichers, sofern das Vorhaben einen solchen umfasst, die in der Spalte 4 zu der Zeile 2.44 der Stoffliste in Anhang I der Störfall-Verordnung genannte Mengenschwelle für Wasserstoff nicht erreicht.

Mit dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien vom 04.02.2023 wurde in Paragraf 249a Absatz 1 BauGB eine Sonderregelung für **Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien, die im Zusammenhang mit Windenergieanlagen stehen**, eingeführt.

In Paragraf 249a Absatz 2 und Absatz 3 BauGB finden sich Vorschriften, die sich auf **Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff** in Zusammenhang mit **Anlagen der Nutzung solarer Strahlungsenergie** beziehen (→ A 2.1.8.3).

Aufgrund der Bestimmung in Paragraf 249a Absatz 1 BauGB gelten **Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien**, die in einem **räumlich-funktionalen Zusammenhang** mit einer Anlage zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB stehen, ebenfalls als Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB. Damit sind auch diese Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich privilegiert zulässig. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die in **Paragraf 249a Absatz 4 BauGB aufgelisteten Voraussetzungen erfüllt werden**.

Paragraf 249a Absatz 1 BauGB regelt das Hinzutreten eines **Vorhabens zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff** (sogenannte „**Elektrolyseure**“) zu vorhandenen und zu neu errichteten Windenergieanlagen. Diese Technik soll helfen, die vor allem bei hohem Windaufkommen auftretenden Netzengpässe und die damit verbundene Abregelung zu verhindern. Erforderlich hierzu ist, dass sich der Elektrolyseur in der Nähe der

Windenergieanlagen befindet und mittels einer Direktleitung mit diesen verbunden ist. Dann kann der dem Energienetz nicht zur Verfügung gestellte Strom zur Herstellung von Wasserstoff verwendet, gespeichert und genutzt werden.¹²¹

Paragraf 249a Absatz 1 BauGB soll klarstellen, dass derlei Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff unter den aufgelisteten Voraussetzungen im Außenbereich privilegiert sind und zu Windenergieanlagen hinzutreten können. **Von der Privilegierung werden alle Anlagenteile erfasst**, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dienen, also für die Funktion erforderlich oder zumindest förderlich sind. Dies betrifft den Elektrolyseur selbst, den dafür nötigen Wasserstoffspeicher, Steuerungsmodulare sowie Kühlungen und sonstige Einrichtungen (z. B. Batteriespeicher¹²²).

Unter Berücksichtigung dieser in erster Linie technischen Anforderungen regelt Paragraf 249a Absatz 1 BauGB, dass das Vorhaben, das zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dient, in einem **räumlich-funktionalen Zusammenhang** mit einer vorhandenen Anlage zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Windenergie nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB steht. Das Merkmal des „räumlich-funktionalen Zusammenhangs“ orientiert sich an Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe a) BauGB (→ A 2.1.6.2).

- ▶ Die in Paragraf 249a Absatz 4 BauGB aufgeführten **Zulassungsvoraussetzungen** sind kumulativ zu erfüllen. Wenn von der Sonderregelung in Paragraf 249a Absatz 1 BauGB Gebrauch gemacht wird, gelten im Übrigen alle sonstigen, an ein nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB privilegiertes Vorhaben gestellten Anforderungen.

A 2.1.6 Anlagen der energetischen Nutzung von Biomasse (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, ... wenn es

...

6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt


Durch Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB werden Anlagen der energetischen Nutzung von Biomasse privilegiert. Hierunter fallen


¹²¹ In diesem Sinne BT-Drs. 20/4227, Seite 12 f.

¹²² Im Einzelnen, vgl. BT-Drs. 4227, Seite 15.

- Vorhaben zur Herstellung und Nutzung des aus Biomasse¹²³ erzeugten Gases sowie
- jede sonstige energetische Nutzung von Biomasse einschließlich der thermischen Energienutzung,

soweit sie die in Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB genannten tatbestandlichen Voraussetzungen erfüllen.

Speziell zur Frage der Genehmigungsvoraussetzungen von Anlagen der energetischen Nutzung von Biomasse kann auf den  **Biogasanlagenerlass**¹²⁴ des Landes Brandenburg verwiesen werden.

Am 01.02.2023 ist eine ergänzende und bis zum 31.12.2024 **befristete Regelung für bereits bestehende Biogasanlagen** gemäß Paragraf 246d BauGB in Kraft getreten, durch die die Erzeugung erneuerbarer Energien gestärkt werden soll ( A 2.1.6.6). Biomasseanlagen, die nicht unter Nr. 6 aufgeführt oder von Paragraf 246d BauGB genannt werden, sind nicht von der Privilegierung erfasst und sind daher als sonstige Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen.

Biomasse

Bei **Biomasse** handelt es sich gemäß der Biomassenverordnung um Energieträger aus Phyto- und Zoomasse, einschließlich aus diesen resultierenden Folge- und Nebenprodukten, Rückständen und Abfällen, deren Energiegehalt aus Phyto- und Zoomasse stammt. Insoweit gehören zur Biomasse u. a.

- Pflanzen und Pflanzenbestandteile und die aus Pflanzen oder Pflanzenbestandteilen hergestellten Energieträger,
- Abfälle und Nebenprodukte pflanzlicher und tierischer Herkunft aus Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und den jeweils nachgelagerten Verarbeitungsbetrieben,
- Bioabfälle im Sinne von Paragraf 2 Nr. 1 BioAbfV.


Das durch die Zersetzung der Biomasse in einer Biogasanlage entstehende Biogas, dessen Hauptbestandteil brennbares Methan ist, kann z. B. in einem Blockheizkraftwerk zu Strom und Wärme umgewandelt werden.

Nicht erfasst werden Anlagen zur Verwendung von Gärresten aus der Energieproduktion.¹²⁵

„Satelliten-Blockheizkraftwerke“

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (höhere Vergütungen nach dem EEG) ist gegenwärtig auf sogenannte **„Satelliten-Blockheizkraftwerke“**, die als Speicherkraftwerke genutzt werden können, hinzuweisen. Dabei handelt es sich um **Biogas-Blockheizkraftwerke**, durch die Biogas für die Erzeugung von Strom und Wärme nicht in direkter Nähe (regelmäßig mehrere Kilometer entfernt) zur Biogasanlage genutzt werden. Das dafür benötigte Biogas wird vom Fermenter in der Regel über eine eigens eingerichtete Biogasleitung zum Satelliten-Blockheizkraftwerk transportiert. Als Standorte für Satelliten-

¹²³ Siehe hierzu §§ 2 und 3 der BiomasseV.

¹²⁴  Änderung des Biogasanlagenerlasses vom 26.05.2023, abrufbar unter: <https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Biogasanlagenerlass-2023.pdf> (letzter Zugriff 10.01.2025).

¹²⁵ Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 08.04.2020 – 9 ZB 15.790, BeckRS 2020, 6703 Rn. 6.

Blockheizkraftwerke kommen insbesondere nahe gelegene Flächen zu dicht besiedelten Gebieten mit einer Vielzahl von Wärmeverbrauchern in Frage, aber auch NÄHEN zu Gewerbe- und Industriegebieten. Die benötigte Wärme wird dann dort erzeugt, wo sie auch gebraucht wird. Der Vorteil solcher Anlagen liegt in der hohen Nutzungsmöglichkeit von Abwärme, und zwar am Standort des Wärmeverbrauchers. Biogasproduktion und Wärmeerzeugung sind insoweit entkoppelt.

Anlagenbegriff

Bei dem in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB verwendeten Anlagenbegriff handelt es sich um einen **nutzungsbezogenen Begriff**, der neben dem Fermenter auch diejenigen Anlagenteile umfasst, die der Elektrizitäts- und Wärmeerzeugung aus dem gewonnenen Gas sowie dem Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz dienen. Anlagen mit höheren Leistungen können aufgrund des abschließenden Charakters¹²⁶ der Vorschrift weder nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 3 oder Nr. 4 BauGB noch als mitgezogene Nutzung anderer privilegiert zulässiger Vorhaben zugelassen werden. Folglich sind auch **Erweiterungen** derartiger Anlagen nur im Rahmen von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB zulässig (siehe hierzu die allerdings die Sonderregelungen in Paragraph 246d BauGB (→A 2.1.6.6)).

Die **energetische Nutzung muss im Rahmen eines Betriebs** nach

- Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB (land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb),
- Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 (Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung) oder
- eines gemäß Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB privilegierten Tierhaltungsbetriebs stattfinden und die weiteren Voraussetzungen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe a) bis d) BauGB erfüllen.

Es kommt aber nicht darauf an, wo die erzeugte Energie verwendet wird, sodass insbesondere die Deckung eines bestimmten Eigenbedarfs nicht erforderlich ist.

A 2.1.6.1 Basisbetrieb

Voraussetzung der Privilegierung ist, dass eine **Zuordnung** der Anlage zu einem der in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB angeführten Betriebe vorgenommen werden kann (**Basisbetrieb**).

- ▶ Die Rechtsprechung¹²⁷ entnimmt dem Merkmal „**im Rahmen**“, dass die Biogasanlage **nur im Anschluss an eine bereits bestehende**¹²⁸ **privilegierte Nutzung im Außenbereich errichtet und betrieben** werden darf, auch wenn sich dies so nicht unmittelbar aus dem Wortlaut der Vorschrift ergibt.

¹²⁶ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 06.04.2009 – 11 S 59/08, BeckRS 2009, 140735 Rn. 13 f.

¹²⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.12.2008 – 7 C 6.08, BVerwGE 132, 372 Rn. 18.

¹²⁸ Der Betrieb kann auch im Innenbereich nach § 34 BauGB gelegen sein. Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.05.2017 – 3 S 1401/15, ZfBR 2017, 579 (580); OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 07.02.2014 – 1 B 11320/13, BeckRS 2014, 47880.

Bei der Erzeugung von Biomasse aus organischen Stoffen handelt es sich regelmäßig um Landwirtschaft, sodass eine Anlage zur Erzeugung von Biogas aus **Biomasse auch im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs** betrieben werden kann, selbst wenn dessen einziger Zweck die Erzeugung von Biomasse ist.¹²⁹ Dies gilt auch dann, wenn der landwirtschaftliche Betrieb auf überwiegend gepachteten Flächen betrieben wird, sofern das Kriterium der Dauerhaftigkeit des Betriebs erfüllt ist.

Damit verbunden ist, dass die Biomasseanlage **keine untergeordnete Bedeutung im Verhältnis zum Basisbetrieb** haben und diesem auch **nicht „dienen“** muss.¹³⁰ Es genügt vielmehr, wenn das Vorhaben der energetischen Nutzung von Biomasse als solcher dient, mit der Folge, dass die Anlage selbstständige Haupt- oder Nebenanlage sein kann.

Auch eine **Betreibergesellschaft**¹³¹ kann eine Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse betreiben. Sie muss sich nicht im Alleineigentum eines einzelnen Basisbetriebs-eigentümers befinden. Dieser muss aber in solchen Fällen einen maßgeblichen Einfluss nicht nur auf die Gesellschaft, sondern auch auf den Biomassebetrieb selbst haben, da ansonsten der Biomassebetrieb nicht im Rahmen des Basisbetriebs geführt würde. Im Falle einer betrieblichen Kooperation mehrerer privilegierter Betriebe ist es als ausreichend anzusehen, wenn diese zusammen einen bestimmenden Einfluss auf die Betriebsführung ausüben können.¹³²

A 2.1.6.2 Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem Betrieb

Das Vorhaben muss in einem **räumlich-funktionalen Zusammenhang** mit dem Betrieb stehen, in dessen Rahmen die energetische Nutzung von Biomasse erfolgt. Hiernach sind zwei Anforderungen zu erfüllen:

- Eine **räumliche Anforderung**, die auf den Standort der Anlage abstellt und verlangt, dass der Zuordnung der energetischen Nutzung zu dem Betrieb Rechnung getragen werden muss, in dessen Rahmen sie stattfindet. Das Vorhaben muss in räumlicher Nähe zu den **Schwerpunkten der betrieblichen Abläufe – in der Regel der Hofstelle** – gelegen sein (räumliche Komponente). Nicht ausreichend ist hingegen eine bloß räumliche Nähe zu Betriebsflächen, auf denen die Biomasse produziert wird.
- Die zweite sich auf die **Verwendung der erzeugten Energie** beziehende Anforderung verlangt einen **betrieblichen Zusammenhang mit dem Basisbetrieb**, also mit einem Betrieb nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1, 2 oder 4 BauGB, soweit dieser Tierhaltung betreibt. Dies ergibt sich daraus, dass in der Biomasseanlage die im Basisbetrieb (bzw. in nahegelegenen Betrieben) erzeugte Biomasse eingesetzt werden muss, wie es sich auch aus Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe b) BauGB ergibt. Damit

¹²⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.12.2010 – 7 B 4.10, BauR 2011, 1304 Rn. 29; BVerwG, Urteil vom 11.12.2008 – 7 C 6.08, BVerwGE 132, 372 Rn.17.

¹³⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.12.2008 – 7 C 6.08, BVerwGE 132, 372 Rn. 19.

¹³¹ Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 02.11.2017 – 2 BV 15.2712, BauR 2018, 648 (649).

¹³² Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 08.11.2013 – 22 CS 13.1984, ZUR 2014, 179 (179).

wird dem **Kooperationsgedanken** entsprochen: Mehrere benachbarte Betriebe haben eine Biomasseanlage.¹³³ Da bei Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe a) BauGB vom „Betrieb“ und nicht wie bei Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe e) BauGB von „Hofstelle“ gesprochen wird, muss der räumliche Zusammenhang weder zum Wohnsitz des Landwirts noch zu Betriebsgebäuden bestehen. **Die Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse muss daher nicht innerhalb der Hofstelle oder sogar in einem bereits vorhandenen Gebäude betrieben werden.** Dies ergibt sich schon aus den mit dem Betrieb dieser Anlagen verbundenen Geräusch- und Geruchsimmissionen, die regelmäßig eine direkte räumliche Nachbarschaft geradewegs ausschließen. Bei der Standortwahl sind die betrieblichen Verhältnisse maßgeblich, sodass die Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse dort errichtet werden kann, wo sie am ehesten den betrieblichen Anforderungen Rechnung tragen kann, mitunter auch in einiger Entfernung zur Hofstelle oder zum Betrieb. Zwar wird aufgrund des Gebots zur Schonung des Außenbereichs verlangt werden können, dass die Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse in räumlicher Nähe zu den Betriebsgebäuden errichtet wird. Dem ist die Rechtsprechung gefolgt, wonach **die Hofstelle aber im Innenbereich liegen kann, während die Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse im Außenbereich gelegen** ist.¹³⁴ Im Einzelfall kann die Prüfung der Voraussetzungen sehr aufwendig sein (**funktionale Komponente**).

▶ Von diesen bauplanungsrechtlichen Anforderungen an den räumlich-funktionalen Zusammenhang getrennt zu sehen ist die Frage, ob eine Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse **Teil oder Nebeneinrichtung einer immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlage** ist. Dies dürfte zwar in der Regel der Fall sein, ist aber anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu beantworten. Dabei reicht ein betriebstechnischer Zusammenhang nicht aus.

Zur Bestimmung, ob eine Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse den **Charakter einer Nebeneinrichtung hat**, sind durch die Rechtsprechung¹³⁵ Kriterien entwickelt worden. Danach kommt es darauf an,

- ob und inwieweit die Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse dem Betreiber zur Verwertung von tierischen Nebenprodukten dient,
- ob und inwieweit der Betreiber die durch die Produktion des Biogases erzeugte Energie in seinem Betrieb nutzt,
- welche Größe die jeweiligen Einrichtungen haben,
- welches Verhältnis der Eigenanteil an der Gesamteinsatzmenge oder eigengenutzten Energie hat und
- wie die Gärrückstände verwertet werden.

¹³³ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 07.02.2014 – 1 B 11320/14.OVG, ZfBR 2014, 384 (385).

¹³⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.05.2017 – 3 S 1401/15, ZfBR 2017, 579 (580).

¹³⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 19. 12. 2010 – 7 B 6.10, NVwZ 2011, 429 (431).

A 2.1.6.3 Herkunft der Biomasse

Nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe b) BauGB ergeben sich Anforderungen an die Herkunft der Biomasse. Danach muss die Biomasse **überwiegend**, also zu mehr als 50 Prozent

- **entweder aus dem Betrieb**, in dessen Rahmen sie energetisch genutzt wird,
- oder **aus diesem und aus nahegelegenen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben bzw. Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung**,
- oder aus Betrieben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, die **Tierhaltung** betreiben,

stammen.

▶ Die Herkunft der Biomasse muss der Antragssteller glaubhaft machen. Eine Anwendung der Vorschrift ist damit für den Fall ausgeschlossen, dass der Betrieb selbst keine Biomasse erzeugt.

Der Schutzzweck des Paragraph 35 BauGB erfordert, dass der Außenbereich nicht für kurzfristige, nicht abgesicherte Tätigkeiten in Anspruch genommen wird. **Sämtliche Privilegierungstatbestände müssen sich an den Kriterien der Nachhaltigkeit und der Dauerhaftigkeit messen lassen.** Dies gilt für den Betrieb sowie auch für die Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse.

▶ Deshalb müssen sich die **Genehmigungsbehörden** vor dem Hintergrund der Anforderungen der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit die **Kooperationsvereinbarungen** vor Erteilung der Genehmigung vorlegen lassen. Insbesondere wenn der überwiegende Teil der Biomasse (dieses Merkmal ist nicht in Bezug auf das Volumen der Biomasse zu beziehen, sondern auf den Energieertrag der verwendeten Biomasse) nicht allein aus dem Betrieb stammt, in dessen Rahmen die Anlage betrieben werden soll, wird von der Rechtsprechung auch verlangt, dass langfristige Kooperationsverträge mit Entgeltvereinbarungen vorliegen. Fehlen Preisabsprachen, kann dies als Indiz dafür angesehen werden, dass die Betriebsführung nicht dauerhaft angelegt ist.¹³⁶ Zu klären ist, dass die Biomasse überwiegend von den Betriebsflächen des eigenen bzw. des eigenen und nahegelegenen Betriebsflächen von Kooperationspartnern stammt und dies auf Dauer, zumindest mittelfristig, gesichert ist¹³⁷. **Eine rein prognostische Abschätzung genügt hierbei nicht.**

Noch wenig beleuchtet ist die Frage, wann ein Betrieb „nahegelegen“ ist. Mit dieser Anforderung ist die Zielsetzung verbunden, umfangreiche Biomassetransporte („Biomasse- bzw. Gülletourismus“) zu vermeiden.¹³⁸ Auszugehen ist dabei von dem jeweils

¹³⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.12.2008 – 7 C 6.08, NVwZ 2009, 585 (587).

¹³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.12.2008 – 7 C 6.08, NVwZ 2009, 585 (587); BVerwG, Urteil vom 16.12.2004 – 4 C 7.04, ZfBR 2005, 382 (383).

¹³⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.12.2008 – 7 C 6.08, NVwZ 2009, 585 (586); VGH Bayern, Beschluss vom 08.11.2013 – 22 CS 13.1984, ZUR 2014, 179 (180).

beantragten Vorhaben. Als Bewertungskriterien können Entfernungen, die bei landwirtschaftlichen Betriebsabläufen und Verflechtungen zu Betrieben in der Umgebung üblich sind, herangezogen werden. Nach der vorliegenden Rechtsprechung¹³⁹ kann vorbehaltlich siedlungsstruktureller oder betriebsstruktureller Besonderheiten des Einzelfalls von „nahegelegen“ Betrieben gesprochen werden, wenn die Betriebsflächen nicht weiter als 15 bis 20 Kilometer von der Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse entfernt sind. Dies ist allerdings im Sinne eines Orientierungswertes anzusehen, weil größere Biomassenanlagen auch einen größeren Einzugsbereich haben.¹⁴⁰ Es wird also zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffs „nahegelegen“ auf die Lage der Betriebsgebäude bzw. der Betriebsflächen, in bzw. auf denen die Biomasse erzeugt wird, abgestellt.

A 2.1.6.4 Nur eine Anlage je Hofstelle oder Betriebsstandort

Nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe c) BauGB darf **je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse** betrieben werden.

Auch dies dient – wie im Übrigen alle einschränkenden Voraussetzungen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe a) bis d) BauGB – dem Schutz des Außenbereichs. Der **Begriff der „Hofstelle“** meint den landwirtschaftlichen Betrieb, der Begriff „Betriebsstandort“ bezieht sich auf einen forstwirtschaftlichen Betrieb, einen Gartenbau- oder Tierhaltungsbetrieb. Die Beschränkung auf den Betrieb nur einer **Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse** gilt auch unabhängig davon, ob eine Anlage vor der Einfügung der Bestimmung in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB, also vor dem Inkrafttreten des EAG-Bau 2004, insbesondere als mitgezogener Teil eines Betriebs, zugelassen worden ist.

A 2.1.6.5 Kapazitätsgrenzen

Bezüglich der **Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse** enthält Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe d) BauGB zwei Vorgaben:

- Die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas darf **2,3 Normkubikmeter¹⁴¹ Biogas** pro Jahr und
- die **Feuerungswärmeleistung¹⁴²** anderer Anlagen darf **2,0 Megawatt** nicht überschreiten.

¹³⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.12.2008 – 7 C 6.08, NVwZ 2009, 585 (587).

¹⁴⁰ Vgl. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 08.08.2006 – 1 MB 18/06, NJOZ 2007, 804 (808).

¹⁴¹ Ein Normkubikmeter entspricht der Menge, die bei einem Druck von 1,001325 bar, einer Luftfeuchtigkeit von 0 Prozent und einer Temperatur von 0 Grad ein Volumen von einem Kubikmeter hat (vgl. DIN 1343 „Referenzzustand, Normzustand, Normvolumen; Begriffe, Werte“).

¹⁴² Der Begriff der Feuerungswärmeleistung entspricht dem in § 1 Nr. 6 der 1. BImSchV (der auf den unteren Heizwert bezogene Wärmeinhalt des Brennstoffs, der einer Feuerungsanlage im Dauerbetrieb je Zeiteinheit zugeführt werden kann).

Die **Anlage zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse** darf aber mehr als eine Feuerungswärmeleistung von 2,0 Megawatt erreichen.

A 2.1.6.6 Ergänzende Sonderregelungen für Biogasanlagen in Paragraph 246d BauGB

Zum Zwecke der **Förderung erneuerbarer Energien, konkret der Erhöhung der Biogasproduktion**, wurde Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB durch Art. 11 des „Gesetzes zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften“ vom 08.10.2022 ergänzt und fügt **Paragraph 246d BauGB** als **Sonderregelung für Biogasanlagen** in das BauGB ein. Nochmals geändert und gleichzeitig erweitert wurde die Vorschrift durch das WPG (vgl. Paragraph 246d Absatz 2 bis 5 BauGB).

Paragraph 246d BauGB: Sonderregelungen für Biogasanlagen

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) *Vor dem 1. September 2022 errichtete Anlagen zur Erzeugung von Biogas im Sinne des Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 6 sind bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 abweichend von Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchst. a, b und d auch dann bauplanungsrechtlich zulässig, wenn die Biogasproduktion erhöht wird und die Biomasse überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus weniger als 50 km entfernten Betrieben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 1, 2 oder 4 stammt, soweit letzterer Tierhaltung betreibt. Zu den in Satz 1 genannten Betrieben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 4 zählen auch solche, die dem Anwendungsbereich des Paragraph 245a Absatz 5 Satz 1 oder 2 unterfallen.*
- (2) *Von Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 6 werden bis zum 31. Dezember 2028 auch Vorhaben erfasst, die der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines am 1. Januar 2024 bestehenden Tierhaltung betreibenden gewerblichen Betriebes dienen, der auf Grundlage der vor dem 20. September 2013 geltenden Fassung des Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 4 zugelassen worden ist.*
- (3) *Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2028 gilt Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe b mit der Maßgabe, dass die Biomasse zusätzlich auch aus zulässigerweise errichteten und am 1. Januar 2024 bestehenden, weniger als 50 Kilometer entfernten Betrieben aller Art stammen kann, soweit es sich um Biomasse handelt, die in diesen Betrieben als Reststoff anfällt.*
- (4) *Im Außenbereich ist unbeschadet des Paragraph 35 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2028 ein Vorhaben zulässig, das*
 1. *der Aufbereitung von Biogas zu Biomethan einschließlich des Anschlusses an das öffentliche Versorgungsnetz dient, oder*
 2. *als Blockheizkraftwerk der Erzeugung von Strom einschließlich dessen Einspeisung in das öffentliche Netz sowie der Erzeugung von Wärme zur Einspeisung in ein bestehendes lokales Wärmenetz oder zur Wärmeversorgung von zulässigerweise errichteten Gebäuden in räumlicher Nähe zum Vorhaben dient,*

wenn das Vorhaben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer am 1. Januar 2024 bestehenden, zulässigerweise nach Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 6 errichteten Anlage steht und keine größere Grundfläche in Anspruch nimmt als diese Anlage und wenn das verwendete Biogas aus dieser Anlage oder aus nahegelegenen Anlagen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 6 stammt.
- (5) *Die Befristung in den Absätzen 1 bis 4 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende bei der zuständigen Behörde ein Antrag eingegangen ist. Die Änderung einer Anlage, die nach einem der Absätze 1 bis 4 zugelassen worden ist, ist nach dem 31. Dezember 2028 nach demselben Absatz zulässig, wenn durch die Änderung die Grundfläche oder Höhe der Anlage nicht oder nur insoweit vergrößert wird, als dies zur Erfüllung rechtlicher Anforderungen an die Anlage erforderlich ist.*

Nach **Paragraph 246d Absatz 1 BauGB** sind vor dem 01.09.2022 errichtete Anlagen zur Erzeugung von Biogas im Sinne des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 abweichend von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe a), b) und d)

BauGB auch dann bauplanungsrechtlich zulässig, wenn die Biogasproduktion erhöht wird und die Biomasse überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus weniger als 50 km entfernten Betrieben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1, 2 oder 4 BauGB stammt, soweit letzterer Tierhaltung betreibt (Paragraph 246d Satz 1 BauGB). Weiterhin bestimmt Paragraph 246d Satz 2 BauGB, dass zu den in Satz 1 genannten Betrieben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB auch solche zählen, die dem Anwendungsbereich des Paragraph 245a Absatz 5 Satz 1 oder 2 BauGB unterfallen.

▶ Die Sonderregelung in Paragraph 246d BauGB ist zwar bis zum **31.12.2024 befristet**. Allerdings gelten **erteilte Genehmigungen auch über den Befristungszeitraum hinaus weiter**.

Ziel ist es, durch eine stärkere Nutzung der Biomasse kurzfristige Energieknappheiten vermeiden zu helfen, ohne dass es dazu der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen¹⁴³ für die Anbaubiomasse bedarf.¹⁴⁴ Deshalb hebt Paragraph 246d BauGB die in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB enthaltenen Einschränkungen für bereits bestehende Biogasanlagen weitgehend auf, um die Gasproduktion insgesamt ohne bauliche Änderungen der Anlagen zu erhöhen. Im Einzelnen gilt:

Verdrängung der Anforderung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs

Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe a) BauGB stellt auf den räumlich-funktionalen Zusammenhang des Vorhabens mit dem Betrieb ab. Wird den damit zusammenhängenden Anforderungen (→ A 2.1.6.2) nicht entsprochen und der räumlich-funktionale Zusammenhang aufgehoben, führt dies nach Paragraph 246d Satz 1 BauGB dennoch nicht zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens.

Die Sonderregelung in **Paragraph 246 d BauGB verdrängt insoweit die in Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe a) BauGB enthaltene Anforderung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs**.

Vergroßerung des Einzugsbereiches, aus dem die Biomasse stammen darf

Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe b) BauGB enthält die Forderung, dass die Biomasse überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus „nahegelegenen“ Betrieben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt, stammt.

Das Merkmal „nahegelegen“ wird für den befristeten Geltungszeitraum der Vorschrift in Paragraph 246d Satz 1 BauGB modifiziert. Während „nahegelegen“ nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe b) BauGB bislang auf eine Entfernung von ungefähr 15 bis 20 km abstellte (→ A 2.1.6.2), erweitert Paragraph 246d BauGB diese **auf 50 km und vergrößert damit den Einzugsbereich aus dem die Biomasse stammen darf**. Dabei ist es ausreichend, dass die Betriebe unter die jeweiligen Privilegierungstatbestände fallen, doch müssen sich weder der Rahmenbetrieb noch die Anlieferungsbetriebe zwingend selbst im Außenbereich befinden.

¹⁴³ Der Maisdeckel gemäß § 39i Absatz 1 EEG-2023 bleibt bestehen.

¹⁴⁴ Vgl. BT-Drs. 20/3743, Seite 25.

Beschränkung der Sonderregelung auf Anlagen zur Erzeugung von Biogas

Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe d) BauGB verlangt als Zulässigkeitsvoraussetzung außerdem, dass die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr nicht überschreitet. Alle anderen dürfen eine Feuerungswärmeleistung von 2,0 MW nicht überschreiten.

Die entfallenden Einschränkungen durch Paragraf 246d BauGB betreffen **nur die Anlagen zur Erzeugung von Biogas**. Die Begrenzung der Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen gemäß Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe d) bleibt demgegenüber unberührt. **Der Grenzwert von 2,0 MW Feuerungswärmeleistung gilt also weiterhin**. Zurückzuführen ist dies darauf, dass die Angabe der Feuerungswärmeleistung sich auf die je Stunde in die Feuerung einzubringende Brennstoffmenge bezieht, um eine maximale Dauerlast der Anlage erzielen zu können. Es handelt sich daher bei der Feuerungswärmeleistung um eine technische Eigenschaft der Anlage, die ohne bauliche oder technische Veränderungen der Anlage nicht erhöht werden kann. Demgegenüber stellt die Begrenzung auf 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas erstens nur mittelbar auf die Kubatur der **Anlage zur Erzeugung von Biogas** ab und hängt zweitens davon ab, wieviel Biomasse der Anlage zugeführt wird. Eine Erhöhung der Kapazitätsgrenze ist daher **ohne bauliche Veränderungen** der Biogasanlage möglich.

Erweiterung auf Tierhaltungsbetrieb nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB a. F

Paragraf 246d Satz 2 BauGB erweitert den Anwendungsbereich von Paragraf 246d Satz 1 BauGB auch auf Betriebe, die **Paragraf 245a Absatz 5 Satz 1 oder 2 BauGB** unterfallen (→ A 2.1.4.4). Es handelt sich hierbei um **Anlagen der Tierhaltung**, die nach der bis zum 20.09.2013 geltenden Fassung des Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB a.F. ohne Bebauungsplanverfahren zugelassen wurden, nach der heutigen Rechtslage jedoch nicht mehr vom Privilegierungstatbestand erfasst werden.

Eine, im Zusammenhang mit einem solchen Tierhaltungsbetrieb **bestehende Anlage zur Erzeugung von Biogas** im Sinne von Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB, kann auf der Grundlage von Paragraf 246d BauGB die Biogasproduktion durch den Einsatz einer größeren Menge von Biomasse erhöhen, ohne dass es dazu der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf.

▶ Demgegenüber ist eine bauliche Veränderung der bestehenden Anlagen oder sogar ein Neubau größerer Anlagen auf der Grundlage dieser Bestimmung nicht zulässig.

Aus **Paragraf 246d Absatz 2 BauGB** ergibt sich eine befristete Sonderregelung für **gewerbliche Tierhaltungsbetriebe** (→ A 2.1.4.4), die vor dem 20.09.2023 auf der damals geltenden Fassung des Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB genehmigt worden sind. Für diese Betriebe wird die Möglichkeit eröffnet, dass bis zum 31.12.2028 Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse privilegiert zulässig sind. Allerdings müssen auch diese Vorhaben die Anforderungen einhalten, die sich unmittelbar aus Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB ergeben.

Anders als die Regelung in Paragraf 246d Absatz 1 BauGB bezieht sich die Regelung **Paragraf 246d Absatz 2 BauGB nicht nur auf die Erzeugung von Biogas, sondern auf die Nutzung** von Biomasse insgesamt.

Durch **Paragraf 246d Absatz 3 BauGB** wird der Kreis der **Herkunftsbetriebe der Biomasse** gegenüber Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe b) BauGB erweitert (→ A 2.1.6.3). Auch diese Regelung ist befristet bis zum 31.12.2028.

Mit **Paragraf 246d Absatz 4 BauGB** erfolgt befristet bis zum 31.12.2028 die Einführung von **neuen Privilegierungstatbeständen**. Danach ist ein Vorhaben im Außenbereich privilegiert zulässig, wenn es

- der Aufbereitung von Biogas zu Biomethan einschließlich des Anschlusses an das öffentliche Versorgungsnetz dient, oder
- als Blockheizkraftwerk der Erzeugung von Strom einschließlich dessen Einspeisung in das öffentliche Netz sowie der Erzeugung von Wärme zur Einspeisung in ein bestehendes lokales Wärmenetz oder zur Wärmeversorgung von zulässigerweise errichteten Gebäuden in räumlicher Nähe zum Vorhaben dient.

Allerdings ist die Privilegierung daran geknüpft, dass

- das Vorhaben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang (→ A 2.1.1.4) mit einer am 1. Januar 2024 bestehenden, zulässigerweise nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 6 errichteten Anlage steht und
- keine größere Grundfläche in Anspruch nimmt als diese Anlage und
- das verwendete Biogas aus dieser Anlage oder aus nahegelegenen Anlagen nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 6 stammt.

Durch **Paragraf 246d Absatz 5 BauGB** wird schließlich klargestellt, dass sich die in Paragraf 246d BauGB enthaltenen Befristungen nicht auf Geltungsdauer der Genehmigung der Vorhaben bezieht, sondern maßgeblich ist für den **Zeitraum der Einreichung des Bauantrags**. Dieser muss zumindest in prüffähiger Form bis zum Stichtag der Genehmigungsbehörde vorliegen.

Darüber hinaus ergibt sich aus **Paragraf 246d Absatz 5 BauGB**, dass auch noch nach dem Stichtag 31.12.2028 Änderungen von Anlagen, die nach den Absätzen 1 bis 4 genehmigt wurden, möglich sind, allerdings nur unter der Maßgabe, dass durch die Änderung die Grundfläche oder Höhe der Anlage nicht oder nur insoweit vergrößert wird, als dies zur Erfüllung rechtlicher Anforderungen an die Anlage erforderlich ist.

A 2.1.7 Kernenergie (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) *Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, ... wenn es*

...

7. *der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder*

Nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 7 BauGB werden **Vorhaben, die der Erforschung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle** dienen, privilegiert.

Die **Neuerrichtung** von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, also gewerblich genutzte Kernkraftwerke, wird seit der Klimaschutznovelle des Jahres 2011 vom Privilegierungstatbestand des Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 7 BauGB nicht mehr erfasst. Privilegiert sind aber Erweiterungen oder Änderungen bereits vorhandener Anlagen.¹⁴⁵

A 2.1.8 Solarenergetische Anlagen (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) *Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, ... wenn es*

...

8. *der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient,*
 - a) *in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder*
 - b) *auf einer Fläche längs von*
 - aa) *Autobahnen oder*
 - bb) *Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des Paragraf 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.*

Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 BauGB privilegiert **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**.

Ziel dieser Bestimmung ist es, aus energiepolitischen Gründen die Verwirklichung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Außenbereich zu erleichtern, insbesondere dann, wenn die gewonnene Energie nicht dem Gebäude zukommen soll, auf dem die Anlage angebracht ist, sondern in das Stromnetz eingespeist wird.

¹⁴⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.01.2022 – 4 C 2.20, BeckRS 2020, 10147 Rn. 21.

▶ Erfasst werden sowohl **Photovoltaikanlagen** zur Erzeugung von Strom als auch **solarthermische Anlagen** zur Wärmeversorgung und dies unabhängig davon, ob die erzeugte Energie selbst verbraucht oder vollständig bzw. überwiegend in ein öffentliches Netz eingespeist wird.

Die Bestimmung des Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 BauGB wurde durch das „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien im Städtebaurecht“ geändert und erweitert. Nunmehr ist ein Vorhaben, das der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient,

- nicht mehr nur **in, an und auf Dach- und Außenwandflächen** von zulässigerweise genutzten Gebäuden zulässig, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist (☞ A 2.1.8.1),
- sondern auch auf einer **Fläche längs von Autobahnen oder Schienenwegen** des übergeordneten Netzes im Sinne des Paragraf 2b AEG mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn (☞ A 2.1.8.2).

Nicht möglich ist eine planerische Standortsteuerung durch die Gemeinden und der Landesplanungsträger mittels Konzentrationszonen, da der Planvorbehalt des Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB (☞ B 1) die Anlagen Nr. 8 nicht erfasst.

A 2.1.8.1 Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden

Nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB sind nur solche Vorhaben privilegiert, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen – hierzu zählen Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektrizität sowie Anlagen für die Nutzung der Solarthermie zur Wärmeversorgung – die in, an und auf Dach- und Außenwandflächen an zulässigerweise genutzte Gebäude angebracht werden und außerdem die dem Gebäude baulich untergeordnet sind.

Auch die zu den Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gehörenden notwendigen technischen Einrichtungen werden erfasst. Zu einer Photovoltaikanlage gehören insoweit insbesondere folgende Anlagen und Einrichtungen: die Solarzellen (Solarmodule), Unterkonstruktionen, auf der sie befestigt und in bestimmter Weise auf die Sonne ausgerichtet werden, ggf. Einrichtungen zur Umwandlung von Gleichstrom in Wechselstrom und Leitungen für die Einleitung des Stroms in das öffentliche Netz sowie Anlagen für die Speicherung des Stroms in Akkumulatoren.

Demgegenüber nicht von Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB erfasst werden **Freiflächenanlagen**.

▶ Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB unterscheiden sich damit von den sonstigen Privilegierungstatbeständen in Paragraf 35 Absatz 1 BauGB dahingehend, dass sie **baulich-technisch mit einem bestehenden und genutzten Gebäude verbunden** sein müssen.

Hierin unterscheidet sich dieser Privilegierungstatbestand von den übrigen, denn es geht bei Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB um eine enge **Anbindung an bereits bestehende Gebäude, nicht aber um die Ausgestaltung einer eigenständigen baulichen Anlage.**¹⁴⁶ Mit der Vorschrift sollten Rechtsunsicherheiten, die aufgrund der Rechtsprechung¹⁴⁷ entstanden sind, beseitigt werden. Hiernach handelte es sich bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Reithalle um eine bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, die die gesamte bauliche Anlage erfasst, wenn der erzeugte Strom nicht von dem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, sondern vielmehr in das Stromnetz eingespeist wird.

- ▶ Die nunmehr in Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB enthaltene Bestimmung koppelt daher den bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz von der solarthermischen Anlage ab und stellt diesen nicht mehr in Frage. Eine gegebenenfalls bestehende bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht bleibt hiervon allerdings unberührt.

A 2.1.8.1.1 Merkmal: In, an und auf Dach- und Außenwandflächen

Privilegiert wird nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB nur die Nutzung solarer Strahlungsenergie **in, an und auf Dach- und Außenwandflächen** zulässigerweise genutzter Gebäude. Soweit es sich um eine Errichtung „in“ Dach- oder Außenwandflächen handelt, ersetzen die Solaranlagen regelmäßig das Dach- oder die Außenwand als Bestandteile der Gebäudehülle. Verbreiteter dürfte jedoch der Fall sein, dass diese „an“ oder „auf“ der Dach- oder Außenwandfläche angebracht werden und mit dieser fest verbunden sind.

A 2.1.8.1.2 Merkmal: Zulässigerweise genutzte Gebäude

Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB bestimmt weiterhin, dass Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie nur an Gebäuden, die zulässigerweise errichtet wurden, angebracht werden dürfen.

Der Begriff „**Gebäude**“ wird im Städtebaurecht nicht definiert, sodass es sich anbietet, hilfsweise auf die bauordnungsrechtliche Definition des Paragraf 2 Absatz 2 MBO zurückzugreifen. Danach gelten als Gebäude „selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren und Sachen zu dienen“. Diese Begriffsdefinition der MBO stimmt mit der in Paragraf 2 Absatz 2 BbgBO enthaltenen Definition des Gebäudebegriffs überein.

¹⁴⁶ Eine vergleichbare Regelung enthält § 248 Satz 2 BauGB.

¹⁴⁷ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20.09.2010 – 7 B 985/10, ZfBR 2011, 45 (46).

Wenngleich die **Bezugnahme auf Gebäude und nicht auf bauliche Anlagen allgemein** den Anwendungsbereich der Bestimmung einschränkt, gibt es keinen städtebaulich relevanten Grund, auch bauliche **Anlagen allgemein einzuschließen, die städtebaulich dieselben Auswirkungen haben wie Gebäude.**¹⁴⁸ Daher kann auch etwa für Siloanlagen die Nutzung solarer Strahlungsenergie in Anspruch genommen werden.

Mit der Anforderung, dass das Gebäude „**zulässigerweise errichtet**“ sein muss, wird bei Bestandsgebäuden auf einen vorhandenen und nicht durch Nutzungsaufgabe erloschenen Bestandsschutz abgestellt. Angelehnt an das allgemeine Verständnis der Bestimmung in **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB** ist dabei eine formell zulässige Nutzung ausreichend (→ A 2.3 und A 2.3.2.3.1). Auch hängt die Privilegierung nicht davon ab, dass die solarthermische Anlage nachträglich angebracht wird, sondern **Anlage und Gebäude können gleichzeitig beantragt, genehmigt und errichtet** werden. Allerdings muss bei einem Neubau das Vorhaben für sich betrachtet im Außenbereich genehmigungsfähig sein und zulässigerweise errichtet werden können (keine „Solarscheunen“).

Nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB ist nicht nur entscheidend, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde oder Bestandsschutz hat. Es muss außerdem zulässigerweise genutzt werden. Daher scheidet die Zulässigkeit eines Vorhabens, wenn die vorhandene Nutzung nicht zulässig ist und nicht genehmigt war. Die Solaranlage allein kann die Zulässigkeit der Nutzung nicht begründen.¹⁴⁹ Wird insoweit die Nutzung des Gebäudes dauerhaft aufgegeben, verliert die Anlage für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ihre privilegierte Zulässigkeit. Die Anlage ist dann nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen.

A 2.1.8.1.3 Merkmal: Baulich untergeordnet

Die Anforderung nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB, dass die Anlage „**baulich untergeordnet**“ sein muss, ist **räumlich-gegenständlich** und **nicht funktional** zu verstehen. Es spielt keine Rolle, ob die Energie selbst verbraucht wird, oder in das öffentliche Netz eingespeist wird, da eine funktionelle Unterordnung nicht gefordert wird.

Baulich untergeordnet ist die bauliche Anlage dann, wenn das Gebäude im Verhältnis zur Solaranlage die Hauptanlage ist. Maßstab ist das vorhandene Gebäude mit seiner Gebäudehülle und den Dach- und Wandflächen. Veränderungen daran werden von Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB nicht erfasst. Unproblematisch ist es daher, wenn die Solaranlage baulich-konstruktiv in die Dach- oder Wandfläche integriert ist. Auch können solche Solaranlagen an der Privilegierung teilnehmen, die sich über die gesamte Dach- oder Außenwand erstrecken. Da die Solaranlagen im Regelfall auf der Dachfläche oder an der Außenwand angebracht und von diesen getragen werden, ist

¹⁴⁸ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20.09.2010 – 7 B 985/10, ZfBR 2011, 45 (46) in Bezug auf die baurechtliche Gleichbehandlung der Solaranlage auf einer Reithalle mit derjenigen auf einem Wohngebäude oder Gewerbebetrieb.

¹⁴⁹ Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 16.04.2015 – 15 ZB 13.2647, BeckRS 2015, 45007 Rn. 40.

eine feste Verbindung zwischen den Solaranlagen und der Dach- oder Wandfläche erforderlich. Aus Gründen der besseren Anlagenausrichtung kann es auch erforderlich sein, abweichende Neigungen von der Dach- oder Außenwand vorzusehen.

Allerdings darf das Gebäude nicht bloß der Anbringungs- oder Installationsort für eine überdimensionierte (aufgeständerte oder auskragende Halterungs- und Tragkonstruktionen) Solaranlagen sein. Das schließt es zwar von vornherein nicht aus, dass ein neu zu errichtendes Gebäude so konzipiert wird, dass eine optimale Solarnutzung ausdrücklich mit ihm angestrebt wird. Nach den Gesetzesmaterialien jedenfalls ist **die bauliche Unterordnung** für die Frage eines zulässigen Hinausragens über die Dach- oder Wandfläche des privilegierten Gebäudes **eng auszulegen**. Demzufolge werden von Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB Anlagen durch die die Außenhülle verändert wird, etwa durch einen Anbau oder Aufbau, deren Fläche über die Dachfläche bzw. Wandfläche des Gebäudes hinausragt, nicht erfasst.¹⁵⁰ Bei einer Schrägaufstellung der Solaranlage kommt es daher entscheidend auf das Verhältnis von Gebäudehülle und ihrer durch die Solarmodule erreichte Überschreitung an.¹⁵¹ Maßgeblich ist insoweit eine **wertende Betrachtung des konkreten Erscheinungsbilds der Gesamtanlage**.

A 2.1.8.2 Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen

Die Bestimmung in **Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe b) BauGB** ist mit dem „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ neu eingeführt worden. Sie **erweitert den Anwendungsbereich für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Freiflächenanlagen** längs von Autobahnen und Schienenwegen.

▶ Durch Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe b) BauGB wird die bislang eingeschränkte Nutzung solarer Strahlungsenergie, bei der die Anlage baulich-technisch mit einem bestehenden und genutzten Gebäude verbunden sein muss, auch auf **Freiflächenanlagen im Außenbereich** erweitert.

Unter räumlichen Gesichtspunkten werden diese Anlagen privilegiert, und zwar auf Flächen

- **längs von Autobahnen** und mit **zwei Hauptgleisen ausgebauten Schienenwegen** des übergeordneten Netzes,
- in einer **Entfernung von nicht mehr als 200 m zu diesen**, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.

¹⁵⁰ Vgl. BT-Drs. 17/6076, Seite 10; Wohl auch VGH Bayern, Beschluss vom 23.07.2012 – 15 ZB 10.1660, BeckRS 56141 Rn. 18.

¹⁵¹ Fraglich in Bezug auf eine bauliche Unterordnung von Photovoltaikanlagen auf der Ständerkonstruktion von im Außenbereich gelegenen ehemaligen Gewächshäusern, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 20. 06. 2012 – OVG 10 S 44/11, NVwZ-RR 2012, 709 (711).

Hiermit soll der Ausbau der erneuerbaren Energien gestärkt werden. Bei diesen längs von Autobahnen und Schienenwegen gelegenen Flächen wird in die Betrachtungen einbezogen, dass es sich um durch optische wie auch akustische Belastungen vorgeprägte Bereiche handelt, sodass deren Heranziehung für die Errichtung von Freiflächenanlagen auch **ohne vorherige – der ansonsten erforderlichen – Durchführung eines Planverfahrens** möglich sein soll.¹⁵²

Dabei ist allerdings zu beachten, dass **Paragraf 9 Absatz 8 FStrG** in einem Bereich von bis zu 40 m eine **Anbauverbotszone** vorsieht, innerhalb derer Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen, vorbehaltlich einer von der zuständigen Straßenbaubehörde erteilten Ausnahme. In einem Bereich von 40 bis 100 m sind bauliche Anlagen mit Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes grundsätzlich zustimmungsfähig, soweit die Anlagen mit der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, den Ausbauabsichten und der Straßenbaugestaltung vereinbar sind (**Baubeschränkungszone**).

Wie bei allen anderen privilegierten Vorhaben können auch Freiflächenanlagen auf Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen **öffentlichen Belangen** im Sinne von Paragraf 35 Absatz 3 BauGB (A 3) entgegenstehen. Bei der insoweit anzustellenden Zulassungsprüfung ist allerdings zu berücksichtigen, dass **Paragraf 2 EEG 2023 ein überragendes öffentliches Interesse** am Ausbau der erneuerbaren Energien normiert, sodass sich die Freiflächenanlagen gegenüber entgegenstehenden öffentlichen Belangen **durchsetzen** können. Die einschlägigen Vorschriften des Naturschutz- und Umweltrechts bleiben allerdings unberührt.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Anwendungsbereichs zur Nutzung solarer Strahlungsenergie steht eine weitere Regelungsänderung in Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB. Hiernach sind die Regelungen über den **Rückbau auch auf Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe b) BauGB anzuwenden**.

¹⁵² Siehe hierzu BT-Drs. 20/4704, Seite 17.

A 2.1.8.3 Sonderregelung für Elektrolyseure nach Paragraf 249a Absatz 2 und 3 BauGB

Paragraf 249a BauGB: Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

- (2) Ein Vorhaben, das der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dient und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b oder Nummer 9 steht, gilt unter den in Absatz 4 genannten weiteren Voraussetzungen ebenfalls als Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b oder Nummer 9.
- (3) Ein Vorhaben, das der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dient, ist unter den in den Absätzen 4 und 5 genannten weiteren Voraussetzungen im Außenbereich auch dann zulässig, wenn es im unmittelbar an eine vorhandene Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie anschließenden Außenbereich verwirklicht werden soll und der dieser Anlage zugrunde liegende Bebauungsplan vor dem 1. Januar 2023 öffentlich ausgelegt worden ist.
- (4) Ein Vorhaben ist nach den Absätzen 1 bis 3 nur zulässig, wenn
 1. durch technische Vorkehrungen sichergestellt ist, dass der Wasserstoff ausschließlich aus dem Strom der in Absatz 1, 2 oder 3 genannten Anlage oder ergänzend dazu aus dem Strom sonstiger Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien erzeugt wird,
 2. die Größe der Grundfläche der zum Vorhaben gehörenden baulichen Anlagen 100 Quadratmeter und der Höhenunterschied zwischen der Geländeoberfläche im Mittel und dem höchsten Punkt der baulichen Anlagen 3,5 Meter nicht überschreitet,
 3. die in Absatz 1, 2 oder 3 genannte Anlage oder die sonstigen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nach Nummer 1 nicht bereits mit einem anderen Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff verbunden sind und
 4. die Kapazität des Wasserstoffspeichers, sofern das Vorhaben einen solchen umfasst, die in der Spalte 4 zu der Zeile 2.44 der Stoffliste in Anhang I der Störfall-Verordnung genannte Mengenschwelle für Wasserstoff nicht erreicht.
- (5) Ein Vorhaben ist nach Absatz 3 nur zulässig, wenn ergänzend zu den in Absatz 4 genannten Voraussetzungen
 1. dem Vorhaben öffentliche Belange im Sinne des Paragraf 35 Absatz 3 nicht entgegenstehen und das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entsprechend Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 nicht widerspricht,
 2. die ausreichende Erschließung des Vorhabens gesichert ist und
 3. die Voraussetzungen des Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und Satz 3 gegeben sind.

Paragraf 36 ist entsprechend anwendbar.

Mit dem „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ wurde weiterhin nicht nur eine Sonderregelung für **Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien** (sogenannte **Elektrolyseure**), die im Zusammenhang mit Windenergieanlagen errichtet werden (→ A 2.1.5.3), eingeführt, sondern über **Paragraf 249a Absatz 2 und 3 BauGB** auch für entsprechende Anlagen im Zusammenhang mit **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**.

Die Bestimmungen in **Paragraf 249a Absatz 2 und 3 BauGB** enthalten Sonderregelungen für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien. Sie regeln das **Hinzutreten** eines Vorhabens zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff **zu vorhandenen und zu neu errichteten Photovoltaik-Freiflächenanlagen**.

Beide Vorschriften (Paragraf 249a Absatz 2 und 3 BauGB) privilegieren Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff „dienen“ und zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen **hinzutreten**. Dies stellt klar, dass auch **ergänzende technische Anlagenkomponenten**, die die Herstellung oder Speicherung von Wasserstoffen in den privilegierten Elektrolyseuren unterstützen, ebenfalls von der Privilegierung **miterfasst** werden. Beispielsweise gilt dies bei der Rückverstromung des hergestellten Wasserstoffs¹⁵³ (☞ A 2.1.5.1).

Paragraf 249a Absatz 2 BauGB

Demgemäß bestimmt zunächst Paragraf 249a Absatz 2 BauGB, dass ein Vorhaben, das der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dient, in einem **räumlich-funktionalen Zusammenhang** mit einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe b) BauGB stehen muss. Die sich aus der Vorgabe des räumlich-funktionalen Zusammenhang ergebenden **Anforderungen** sind im Zusammenhang mit den entsprechenden Sonderregelungen nach Paragraf 249a Absatz 1 BauGB erläutert worden, sodass darauf verwiesen werden kann (☞ A 2.1.6.2).

▶ Neben der Voraussetzung des **räumlich-funktionalen Zusammenhangs** müssen nicht nur die in **Paragraf 249a Absatz 4 BauGB genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen** erfüllt werden. Auch die in Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe b) BauGB gestellten Anforderungen müssen eingehalten werden.

Paragraf 249a Absatz 3 BauGB

Paragraf 249a Absatz 3 BauGB enthält eine mit Paragraf 249a Absatz 2 BauGB vergleichbare Vorschrift, bezieht sich dabei aber auf **Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die auf Grundlage eines Bebauungsplans bereits realisiert wurden**. Darin unterscheidet sich die Vorschrift von Paragraf 249a Absatz 2 BauGB. Sie privilegiert nur solche Elektrolyseure, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu den **bestehenden** und auf der Grundlage eines Bebauungsplans errichteten Photovoltaik-Freiflächenanlagen hinzutreten.

Neben dem **Vorhandensein** einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, die auf der Grundlage eines Bebauungsplans realisiert wurde, ergibt sich aus Paragraf 249a Absatz 3 BauGB als weitere **Voraussetzung**, dass der zugrundeliegende **Bebauungsplan, vor dem 01.01.2023 ausgelegt** worden sein muss. Bebauungspläne, die nach dem 01.01.2023 aufgestellt werden, können allerdings unter Umständen von der **Neuregelung in Paragraf 14 Absatz 4 BauNVO** Gebrauch machen, wonach in einem Gebiet nach Paragraf 11 Absatz 2 für Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff zulässig sind, wenn die Voraussetzungen entsprechend Paragraf 249a Absatz 4 BauGB vorliegen. Dies gilt entsprechend für Gewerbe- und Industriegebiete, wenn dort eine Anlage, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient und die keine Nebenanlage im Sinne dieser Vorschrift ist, tatsächlich vorhanden ist.

¹⁵³ Vgl. BT-Drs. 20/4707, Seite 17.

Weitere **Zulässigkeitsvoraussetzungen** enthält **Paragraf 249a Absatz 4 BauGB** für **Vorhaben nach Paragraf 249a Absatz 1 und Absatz 3 BauGB**, die kumulativ erfüllt werden müssen. Danach müssen folgende vier Voraussetzungen erfüllt werden:

- der Wasserstoff wird ausschließlich aus Strom aus Anlagen erneuerbarer Energien hergestellt (Nr. 1),
- die Kubatur des Vorhabens darf die in Nr. 2 angegebenen Grundfläche und Höhe nicht überschreiten (Nr. 2),
- die bestehende Anlage darf nicht schon mit einer anderen Anlage zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff verbunden sein (Nr. 3) und
- die Mengenschwellenwerte für Wasserstoff nach der Störfall-Verordnung dürfen nicht überschritten werden.

Darüber hinaus enthält **Paragraf 249a Absatz 5 BauGB** für **Vorhaben nach Paragraf 249a Absatz 3 BauGB** folgende Voraussetzungen, die ebenfalls kumulativ zu erfüllen sind, um die Zulässigkeit im Außenbereich zu begründen:

- **öffentliche Belange** im Sinne von Paragraf 35 Absatz 3 BauGB (☞ A 3) dürfen dem Vorhaben nicht entgegenstehen (Nr. 1 Halbsatz 1) und
- das Vorhaben darf **Zielen der Raumordnung** (☞ A 4) nicht widersprechen (Nr. 1 Halbsatz 2),
- die **ausreichende Erschließung** (☞ A 5.1) des Vorhabens muss gesichert sein (Nr. 2) und
- der **Rückbau und Beseitigung** der Bodenversiegelung (☞ A 6.2) sowie die Sicherung dieser **Verpflichtungen** (☞ A 6.3) müssen sichergestellt sein (Nr. 3).

A 2.1.8.4 Zulässigkeitserleichterungen für Anlagen solarer Strahlungsenergie nach Maßgabe des Paragraph 249b Absatz 2 BauGB

Paragraph 249b BauGB: Verordnungsermächtigungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Abbaubereichen des Braunkohlentagebaus (Auszug Stand 12.08.2025)

...

- (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass ein Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie innerhalb des Abbaubereichs eines Braunkohlen- oder Sanierungsplans dann zulässig ist, wenn
1. öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, wobei jedoch Darstellungen in Flächennutzungsplänen und Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen, die Rekultivierungsziele nach dem Braunkohlen- oder Sanierungsplan aber angemessen zu berücksichtigen sind,
 2. die ausreichende Erschließung des Vorhabens gesichert ist,
 3. das Vorhaben die bergbaulichen Tätigkeiten nicht erheblich beeinträchtigt und
 4. die Voraussetzungen des Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und Satz 3 gegeben sind.
- Geltungsbereich der Rechtsverordnung kann auf bestimmte Teile des Abbaubereichs beschränkt werden. Im Geltungsbereich der Rechtsverordnung ist Paragraph 36 bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Satz 1 entsprechend anzuwenden.

Paragraph 249b Absatz 2 BauGB enthält eine **Verordnungsermächtigung für die Länder** zur Einführung einer landesrechtlichen **Privilegierung** für Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie innerhalb der **Abbauflächen** von **Braunkohlen- und Sanierungsplänen** oder **auch nur auf Teilen** von Abbauflächen.

Das Land Brandenburg hat bislang von der Möglichkeit des Erlasses einer entsprechenden Rechtsverordnung keinen Gebrauch gemacht.

Sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie innerhalb von Abbaubereichs eines Braunkohlen- oder Sanierungsplans zulässig sein, kann das Land dies nach **Paragraph 249b Absatz 2 Satz 1 BauGB** durch den Erlass einer Rechtsverordnung regeln und bestimmen, dass nur dann eine Zulässigkeit dieser Vorhaben besteht, wenn

- öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, wobei
 - die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die Ziele der Raumordnung auszublenden sind und
 - Rekultivierungsziele (lediglich) angemessen berücksichtigen sind (Nr. 1),
- die ausreichende Erschließung (☞ A 5.1) sichergestellt ist (Nr. 2),
- die bergbaulichen Tätigkeiten (insbesondere zur Gewährleistung der Standsicherheit der Anlagen) nicht erheblich beeinträchtigt werden (Nr. 3) und
- der Rückbau und Beseitigung der Bodenversiegelung (☞ A 6.2) sowie die Sicherung dieser Verpflichtungen (☞ A 6.3) sichergestellt ist (Nr. 3).

Ergänzend regelt Paragraph **249b Absatz 2 Satz 3 BauGB**, dass **im Geltungsbereich der Rechtsverordnung** die Vorschrift des Paragraph 36 BauGB über das **Einvernehmen** der Gemeinde bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Paragraph 249

Absatz 2 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die in Paragraph 36 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB geregelte Ausnahme hier nicht greift, weil die **Vorhabenzulassung nicht als Gegenstand einer bergrechtlichen Betriebsplanzulassung** erfolgt, sondern im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

A 2.1.9 Besondere Solaranlagen (Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB)

Paragraph 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, ... wenn es

...

9. der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen im Sinne des Paragraph 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2,
 - b) die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25.000 Quadratmeter und
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 03.07.2023 wurde **Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB** neu eingeführt und damit für sogenannte **Agri-Photovoltaikanlagen** einen zusätzlichen Privilegierungstatbestand geschaffen.

Unter Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB fallen nur **besondere Solaranlagen**. Die Besonderheit ergibt sich daraus, dass es sich um eine Anlage handeln muss die unter **Paragraph 48 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 a, b oder c EEG** fällt und außerdem den Anforderungen entspricht, die in einer Festlegung der BNetzA nach Paragraph 85c EEG an sie gestellt werden. Andere besondere Solaranlagen, z. B. auf Wasserflächen schwimmende Solaranlagen, sind damit nicht von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB erfasst.

Nicht zwingend für die Privilegierung einer besonderen Solaranlage ist hingegen die EEG-Förderung. Sie kann **auch ohne Förderung** errichtet werden.

- ▶ Maßgeblich ist, dass die besondere Solaranlage **alle Anforderungen**, die sich aus Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB für die planungsrechtliche Privilegierung ergeben, einschließlich der Bestimmungen, die sich aus
 - Paragraph 48 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a), b) oder c) EEG und den
 - Festlegungen der Bundesnetzagentur nach Paragraphen 85c EEG 2023 an die Anlage
 ergeben, erfüllt, da Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB unmittelbar Bezug auf diese nimmt.

Paragraf 48 EEG: Solare Strahlungsenergie

(Auszug Stand 21.02.2025)

- (1) Für Strom aus Solaranlagen, deren anzulegender Wert gesetzlich bestimmt wird, beträgt dieser vorbehaltlich der nachfolgenden Absätze 7 Cent pro Kilowattstunde, wenn die Anlage
- ...
5. eine besondere Solaranlage ist, die im Fall der Buchstaben a bis e den Anforderungen entspricht, die in einer Festlegung der Bundesnetzagentur nach Paragraf 85c an sie gestellt werden, und errichtet worden ist
- a) auf Ackerflächen, die kein Moorboden sind und nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des Paragraf 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinn des Paragraf 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind, mit gleichzeitigem Nutzpflanzenanbau auf derselben Fläche,
- b) auf Flächen, die kein Moorboden sind und nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des Paragraf 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinn des Paragraf 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind, mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung in Form eines Anbaus von Dauerkulturen oder mehrjährigen Kulturen auf derselben Fläche,
- c) auf Grünland bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung als Dauergrünland, wenn die Fläche kein Moorboden ist, nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des Paragraf 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinn des Paragraf 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden ist, nicht in einem Natura 2000-Gebiet im Sinn des Paragraf 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes liegt und kein Lebensraumtyp ist, der in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt ist,

Die Besonderheit dieser Solaranlagen liegt insoweit darin, dass eine gleichzeitige und doppelte Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche für die Produktion von Nahrungsmitteln einerseits und die Erzeugung von Solarstrom andererseits erfolgt. Die Solaranlage ist daher so aufzustellen, dass darunter oder zwischen den Trägermodulen weiterhin Ackerbau, einschließlich Dauerkulturen oder mehrjährigen Kulturen, oder Grünland bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung stattfinden kann. Dadurch soll nicht nur eine effizientere Nutzung der Flächen erfolgen, sondern vor allem der Ausbau der erneuerbaren Energien erfolgen, ohne dass wertvolle landwirtschaftliche Flächen entfallen.

Flächen die für den Klimaschutz wichtig besonders wichtig sind, sowie Flächen, die rechtsverbindlich als Naturschutzgebiete oder als Nationalpark festgesetzt sind oder als Natura 2000-Gebiet ausgewiesen sind, dürfen nach **Paragraf 48 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a), b) oder c) EEG** nicht in Anspruch genommen werden.

Um privilegiert im Außenbereich zulassungsfähig zu sein, müssen besondere Solaranlagen gemäß Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB folgende kumulativ Voraussetzungen erfüllen:

- sie müssen in einem **räumlich-funktionalen Zusammenhang** mit einem Betrieb nach Nr. 1 oder 2 stehen und
- ihre **Grundfläche** darf **25.000 Quadratmeter** – gemeint ist damit ist die gesamte mit Solarmodulen und deren Nebeneinrichtungen belegte Fläche, also nicht lediglich die addierte Fläche der aufgeständerten einzelnen Module – nicht überschreiten und
- es darf **je Hofstelle oder Betriebsstandort** nur eine Anlage betrieben werden.

Der **räumlich-funktionalen Zusammenhang** (Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB) zu einem Betrieb bestimmt sich in erster Linie nach den Umständen des Einzelfalls, wobei die die besonderen Eigenschaften der (flächenintensiveren) Agri-PV-Anlagen

und vor allem das Erfordernis, dass sie auf Ackerflächen bzw. bestimmten Kulturen zu errichten sind. Der funktionale Zusammenhang ergibt sich aus dem Erfordernis der Verknüpfung der Stromerzeugung durch die Agri-PV-Anlage mit dem vorhandenen Betrieb. Im Übrigen kann auf die entsprechenden Ausführungen zu Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB verwiesen werden (☞ A 2.1.6.2).

Bei der **Ermittlung der Grundfläche** (Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 Buchstabe b) BauGB) ist gemäß dem **Muster-Einführungserlasses der Fachkommission Städtebau** zum Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 13.03.2024¹⁵⁴, angesichts des Grundsatzes der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs nicht auf die Regelung zur Grundfläche in Paragraph 19 Absatz 2 BauNVO abzustellen. Denn danach kommt es allein auf die tatsächlich überdeckte Bodenfläche an. Würden die zwischen den Modulreihen bestehenden Abstandskorridore nicht mitgerechnet werden, hätte dies zur Konsequenz, dass Gesamtanlagenflächen, die von der Privilegierung erfasst würden, weitaus größer ausfallen würde als die festgelegten 2,5 Hektar. Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB ist insoweit auf die Fläche abzustellen, die sich ergibt, wenn man die am äußersten Rand der Agraranlage aufgestellten Photovoltaikpanels einschließlich der Korridore zwischen den Modulreihen summiert.

Es darf im Übrigen **je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Agri-Photovoltaikanlage** (Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 Buchstabe c) BauGB) betrieben werden. Dabei geht es nicht darum, dass die Anlage „im Rahmen“ eines land- und forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betriebs betrieben wird. Es besteht daher auch nicht die Voraussetzung, dass der Betriebsleiter der Anlagenbetreiber ist. Von der Privilegierung erfasst ist insoweit auch der Fall, dass ein Landwirt Teile seiner – weiterhin von ihm bewirtschafteten Flächen, an den Betreiber einer Agri-Photovoltaikanlagen verpachtet. Maßgeblich ist diesbezüglich allein, dass die Agri-Photovoltaikanlage die Voraussetzungen im Sinne des Paragraph 48 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a) bis c) EEG erfüllt.

Im Übrigen gelten im Falle der Nutzungsaufgabe auch für Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 9 BauGB die **Rückbauverpflichtungen** nach Paragraph 35 Absatz 5 BauGB (☞ A 6.2).

Nicht möglich ist eine planerische Standortsteuerung durch die Gemeinden und der Landesplanungsträger mittels Konzentrationszonen, denn privilegierte Agri-Photovoltaikanlagen werden, ebenso wie die Freiflächen-Photovoltaikanlagen, vom Planvorbehalt des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB (☞ A 3) nicht erfasst.

¹⁵⁴ Abruflbar unter: <https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=993&o=75909860993> (letzter Zugriff 26.11.2025).

A 2.2 Sonstige Vorhaben (Paragraf 35 Absatz 2 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und ihre Erschließung gesichert ist.

Die Zulässigkeit **sonstiger Vorhaben** im Außenbereich ergibt sich aus Paragraf 35 Absatz 2 BauGB. Erfasst werden alle Vorhaben, die nicht bereits nach Paragraf 35 Absatz 1 BauGB privilegiert sind. Sie können im **Einzelfall** zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung

- **öffentliche Belange nicht beeinträchtigen** (☞ A 3) und
- die **Erschließung gesichert** ist (☞ A 5).

Paragraf 35 Absatz 2 BauGB beschränkt die Zulässigkeit von **sonstigen Vorhaben** auf den **Einzelfall**. Zu den sonstigen Vorhaben im Sinne des Paragraf 35 Absatz 2 BauGB zählen auch die in Paragraf 35 Absatz 4 BauGB abschließend aufgeführten begünstigten Vorhaben (☞ A 2.3). Sie sind gegenüber den **sonstigen Vorhaben** deshalb begünstigt, weil ihnen die in Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB im Einzelnen aufgelisteten öffentlichen Belange nicht entgeggehalten werden können (☞ A 3).

▶ **Ein sonstiges Vorhaben ist im Außenbereich nur ausnahmsweise zulässig.** Damit soll sichergestellt werden, dass eine Bebauung des Außenbereiches mit sonstigen Vorhaben möglichst unterbleibt. Auch die Änderung eines privilegierten Vorhabens in eine nicht privilegierte Nutzung ist, sofern die Beurteilung nicht nach Paragraf 35 Absatz 4 BauGB zu erfolgen hat, nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen (zur systematischen Einbindung in Paragraf 35 BauGB ☞ A 2).

Im Übrigen gelten auch für sonstige Vorhaben die Anforderungen aus Paragraf 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB, wonach Vorhaben **außenbereichsschonend** ausgeführt werden müssen (☞ A 6).

A 2.2.1 Zulässigkeitsvoraussetzungen

Keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Anders als bei privilegierten Vorhaben, bei denen lediglich ein Entgegenstehen öffentlicher Belange maßgeblich ist, reicht bei den sonstigen Vorhaben **jede noch so geringe Beeinträchtigung eines öffentlichen Belangs** aus, um ihre Unzulässigkeit herbeizuführen (☞ A 3.1). Privilegierte Vorhaben sind damit im Außenbereich mit einem stärkeren Durchsetzungsvermögen gegenüber öffentlichen Belangen ausgestattet (☞ A 3.1) als sonstige Vorhaben. Dadurch soll der eigentlichen Funktion des Außenbereichs Rechnung getragen werden, wonach dieser von baulichen Anlagen weitestgehend freigehalten werden soll.¹⁵⁵

¹⁵⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.12.1967 – IV C 94.66, BVerwGE 28, 268 (274).

Die öffentlichen Belange sind in Paragraph 35 Absatz 3 BauGB in einer **nicht abschließenden Aufzählung** aufgelistet (☞A 3). In der **Planungspraxis** widersprechen die beantragten sonstigen Vorhaben oftmals den Darstellungen des Flächennutzungsplans, beeinträchtigen Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege oder lassen die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten und sind angesichts dessen im Außenbereich unzulässig.

- ▶ Bei der Betrachtung muss berücksichtigt werden, dass **keine Saldierung** zwischen den betroffenen öffentlichen Belangen in der Weise vorgenommen werden darf, dass Vorteile für einen öffentlichen Belang die Nachteile eines anderen betroffenen Belangs aufwiegen könnten.¹⁵⁶
- ▶ **Ein sonstiges Vorhaben ist bereits dann unzulässig, wenn ein öffentlicher Belang auch nur beeinträchtigt wird.** Dies gilt auch für den Fall, dass es aus Sicht anderer öffentlicher Belange positiv zu bewerten ist und sich im „Saldo“ mithin als förderlich und erwünscht darstellen mag.

Eine Besonderheit für Windenergieanlagen außerhalb von bestehenden oder künftigen Windenergiegebieten regelt Paragraph 249 Absatz 2 Satz 1 BauGB (siehe dazu Art. 5 des „Gesetzes zur Umsetzung von Vorgaben der Richtlinie (EU/2023/2413)“ vom 12. August 2025). Diese Zielsetzung wird durch eine in Paragraph 1 Absatz 2 Satz 2 WindBG enthaltene, nur für Windenergieanlagen und ebenfalls durch das oben genannte Gesetz neu ausgestaltete Klarstellung, ergänzt. **Mit dem Erreichen der Flächenbeitragswerte nach Paragraph 3 Absatz 1 und 2 WindBG (☞A 2.1.5.1.1) ist nach dieser Bestimmung dem überragenden öffentlichen Interesse am Ausbau der Windenergie nach Paragraph 2 EEG bei der Anwendung des Paragraph 35 Absatz 2 im Rahmen der Zulässigkeitsbeurteilung von Windenergieanlagen außerhalb von Windenergiegebieten Rechnung getragen.** Diese Neuregelung gilt allerdings nur im Anwendungsbereich von Paragraph 35 Absatz 2 BauGB. Für den Ausbau der Windenergie an Land im Übrigen bleibt Paragraph 2 Satz 1 EEG unberührt.

Gesicherte Erschließung

Sonstige Vorhaben sind überdies auch nur dann zulässig, wenn – anders als bei den privilegierten Vorhaben – die Erschließung gesichert ist. Das bedeutet, dass die **Erschließung auf Dauer gesichert sein und den objektiven Anforderungen** entsprochen werden muss. Für sonstige Vorhaben ist insoweit ein **tendenziell höherer Erschließungsstandard** zu verlangen als für privilegierte Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB. Die Anforderungen entsprechen der im Innenbereich bzw. der für Bebauungspläne erforderlichen und üblichen Erschließung (☞A 5.2).

¹⁵⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.02.1973 – IV C 61.70, BVerwGE 42, 8 (14 ff.).

A 2.2.2 Kein Ermessensspielraum

Auf die Zulassung eines sonstigen Vorhabens besteht ein **Rechtsanspruch**, wenn durch seine Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.¹⁵⁷ **Ein Ermessensspielraum steht der Bauaufsichtshörde nicht zu.** Bei der anzustellenden Prüfung genügt allerdings eine rein abstrakte Feststellung (z. B. Verweis auf Außenbereichsfunktion oder Freihalteabsicht) einer Beeinträchtigung nicht. Vielmehr muss die Beeinträchtigung eines bestimmten öffentlichen Belangs konkret belegt werden, um auf dieser Grundlage die Zulassung abzulehnen.¹⁵⁸

A 2.2.3 Fallbeispiele

Nachfolgend werden einige Fallbeispiele dargestellt, die als sonstige Vorhaben genehmigungsfähig bzw. nicht genehmigungsfähig sind. In knapper Form werden sowohl die jeweilige Vorhabenbeschreibung als auch die bauplanungsrechtliche Beurteilung dargestellt.

- ▶ Eine pauschale Übertragung der Fallbeispiele auf andere, ähnlich gelagerte Fälle ist nicht ohne weiteres möglich. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich sind stets die speziellen Umstände des Einzelfalls zu betrachten und zu prüfen.

¹⁵⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1964 – I C 30.62, BVerwGE 18, 247 (247).

¹⁵⁸ Vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 13.02.2019 – 2 B 251/18, NVwZ-RR 2019, 763 Rn. 19.

Beispiel: Motocross-Anlage

Beabsichtigt werden die Errichtung und der Betrieb einer Motorsportanlage mit Renn- und Teststrecke auf einem ehemaligen Flugplatzgelände.

Nach Osten grenzen ein Recyclinghof sowie eine Bundesstraße an das Gelände. Die für die Nutzung notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen unterfallen dem Vorhabenbegriff nach Paragraph 29 BauGB (☞ C).

Abbildung A 10: Beispiel Motocross-Anlage mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie)



Quelle: DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie

Planungsrechtliche Beurteilung

Nach Beteiligung der betroffenen Fachbehörden wurde festgestellt, dass Belange des Immissions-, Natur-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt sind.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, von der Darstellung gemäß Paragraph 5 Absatz 1 Satz 2 BauGB ausgenommen. Es liegt somit kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan vor.

Die Flächen, auf denen das Vorhaben errichtet werden soll, sind auf Grund der Vornutzung als Flughafengelände für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet (Versiegelung, Altlasten). Da die naturgegebene Bodennutzung bereits verdrängt wurde, erfolgt durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft.

Auf Grund der Vorbelastung durch den Recyclinghof, die Bundesstraße und wegen der Sichtbarkeit des Vorhabens nur aus der unmittelbaren Umgebung ist eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten.

Wegen der Art der geplanten Nutzung ist die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten.

Die Erschließung ist durch eine bestehende Zufahrt zu einer in 350 Meter Entfernung verlaufenden Bundesstraße für das geplante Vorhaben als gesichert einzustufen.

Ergebnis

Da öffentliche Belange durch die geplante Motocross-Anlage nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB im Außenbereich zulässig.

Beispiel: Funktionsgebäude Sportplatz

Geplant ist der Anbau eines Abstellraums an ein bestehendes Funktionsgebäude auf einem Sportplatz in Ortsrandlage.

Abbildung A 11: Beispiel Funktionsgebäude Sportplatz mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie)



Quelle: DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie

Planungsrechtliche Beurteilung

Die planungsrechtliche Beurteilung bezieht sich auf das gesamte erweiterte Gebäude in seiner veränderten Gestalt.

Nach Beteiligung der betroffenen Fachbehörden wurde festgestellt, dass Belange des Immissions-, Natur-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt sind.

Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt nicht vor. Das Gebäude liegt innerhalb einer als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellten Fläche.

Der für den Anbau an das Funktionsgebäude vorgesehene Standort wird seit vielen Jahren zulässigerweise als Sportplatz genutzt. Da die naturgegebene Bodennutzung bereits verdrängt wurde, erfolgt durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft.

Auf Grund der geringen Größe des Funktionsgebäudes und seines visuellen Bezugs zur Ortslage ist eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten.

Wegen der Art der geplanten Nutzung ist die Erweiterung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten.

Die Erschließung ist über die bestehende Zufahrt unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen für das Vorhaben weiterhin als gesichert anzusehen.

Ergebnis

Da öffentliche Belange durch das geplante Funktionsgebäude nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB im Außenbereich zulässig.

Beispiel: Musikfestivalgelände

Ein Verein veranstaltet jährlich ein Musikfestival für mehrere tausend Besucher. Die Veranstaltung dauert drei Tage, mit Auf- und Abbau ca. 14 Tage. Es werden Bühnen errichtet, das Gelände eingezäunt, Stellflächen für PKW und zum Zelten ausgewiesen sowie diverse sonstige kleine Bauten errichtet (Toiletten, Verkaufsstände, größere Zelte, Sanitätszelt usw.). Vorhandene, das restliche Jahr landwirtschaftlich genutzte Hallen werden für Verpflegung, Getränkeverkauf und sonstige Logistik genutzt.

Abbildung A 12: Beispiel Festival mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie)



Quelle: DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie

Planungsrechtliche Beurteilung

Trotz des temporären Charakters des Festivals handelt es sich um ein Vorhaben nach Paragraph 29 BauGB, da im städtebaulich relevanten Umfang bauliche Anlagen errichtet werden.

Nach Beteiligung der betroffenen Fachbehörden wurde festgestellt, dass Belange des Immissions-, Natur-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt sind.

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Da die Flächen, auf denen das Vorhaben zeitlich auf wenige Tage im Jahr befristet errichtet werden soll und die Flächen den weit überwiegenden Teil des Jahres landwirtschaftlich genutzt werden, begründet die bloß temporäre Nutzung als Festivalgelände keinen Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Auch die natürliche Eigenart der Landschaft wird nicht in einem städtebaulich relevanten Maße beeinträchtigt, denn die Flächen, auf denen das Vorhaben errichtet werden soll, werden den weit überwiegenden Teil des Jahres landwirtschaftlich genutzt.

Da die baulichen Anlagen nur für kurze Zeit aufgestellt werden, nur aus der näheren Umgebung sichtbar sind und nach dem Festival vollständig abgebaut werden, ist eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten.

Eine überschlägige Ermittlung durch einen Verkehrsplaner hat ergeben, dass das umliegende Straßennetz die bei Anreise- und Abreise der Besucher auftretenden Verkehrsströme bewältigen kann. Die Erschließung ist daher gesichert.

Ergebnis

Da öffentliche Belange durch das geplante Festivalvorhaben nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB im Außenbereich zulässig.

Beispiel: Reithalle

Beantragt wird der Neubau einer Mehrzweck- und Reithalle für den örtlichen Reit- und Fahrverein. Die für die Halle vorgesehene Fläche wird im Bestand als Pferdeweide genutzt.

Abbildung A 13: Beispiel Reithalle mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie)



Quelle: DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie

Planungsrechtliche Beurteilung

Nach Beteiligung der betroffenen Fachbehörden wurde festgestellt, dass Belange des Immissions-, Natur-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt sind.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Vorhabenstandortes als private Grünfläche dar. In der Begründung zum Flächennutzungsplan heißt es hierzu: "Der privat betriebene Reitplatz soll insbesondere im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung langfristig gesichert werden." Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt damit vor. Bei einer Mehrzweck- und Reithalle handelt es sich nicht um eine untergeordnete bauliche Anlage, die auf einer Grünfläche grundsätzlich zulässig wäre.

Beim Bau einer Reithalle wird die bislang ausgeübte naturgegebene Bodennutzung verdrängt und somit die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt.

Der Hallenbau würde sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Eine Veranstaltung liegt aber nicht vor, da ein Landwirtschaftsgebäude mit einer ähnlichen Größe und einem vergleichbaren äußeren Erscheinungsbild in der Umgebung besteht und damit eine Vorbelastung festzustellen ist.

Die Erschließung ist über eine bestehende Zufahrt gesichert.

Ergebnis

Da öffentliche Belange durch die geplante Mehrzweck- und Reithalle beeinträchtigt werden, ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB im Außenbereich unzulässig, selbst wenn die Erschließung gesichert ist.

Beispiel: Erweiterung eines Wochenendhauses

Beantragt wird die Erweiterung eines eingeschossigen Wochenendhauses von 40 auf 87 Quadratmeter Grundfläche. Das Gebäude liegt in einem bestehenden Wochenendhausgebiet. Genehmigte (Dauer-) Wohnnutzungen bestehen in dem Gebiet nicht. Es besteht jedoch der Verdacht, dass einzelne Häuser illegal zum dauerhaften Wohnen genutzt werden.

Abbildung A 14: Beispiel Erweiterung Wochenendhaus mit Abgrenzung Vorhabenbereich (umrandet mit weißer gestrichelter Linie)



Quelle: DOP GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, ergänzt um gestrichelte Linie

Planungsrechtliche Beurteilung

Nach Beteiligung der betroffenen Fachbehörden wurde festgestellt, dass Belange des Immissions-, Natur-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt sind. Die Lage des Vorhabens in einem Naturpark beeinträchtigt die Belange des Naturschutzes hier nicht.

Der Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet "Wochenendhaus" dar. Es liegt somit kein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans vor, sofern das Gebäude entsprechend der Zweckbestimmung weiterhin nur als Wochenendhaus dient.

Das Grundstück ist Teil eines bestehenden Wochenendhausgebiets. Da die naturgegebene Bodennutzung bereits verdrängt wurde, erfolgt durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft.

Da das Vorhaben innerhalb eines bereits bebauten Wochenendhausgebiets liegt und keine erstmalige Bebauung des Wochenendgrundstücks erfolgt, ist eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten.

Das geplante Vorhaben stellt allerdings eine nicht nur geringfügige Erweiterung des Bestandsgebäudes dar. Es beinhaltet vielmehr eine erhebliche Vergrößerung des umbauten Raums und damit einhergehend auch der Nutzfläche. Der Umfang der geplanten Erweiterung lässt unter Würdigung des konkreten Einzelfalls nicht nur befürchten, dass das Wochenendhaus zu unzulässigen Wohnzwecken umgenutzt wird. Darüber hinaus ist weiterhin davon auszugehen, dass das Vorhaben eine Vorbildfunktion für andere Grundstückseigentümer darstellt.

Das Vorhaben widerspricht im Übrigen der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – BbgCWPV). Gemäß Paragraph 1 Absatz 4 dieser Verordnung sind Wochenendhäuser Gebäude mit einer Grundfläche von

höchstens 50 Quadratmeter und einer Gesamthöhe von höchstens 4 Meter, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Die nach der Verordnung zulässige Grundfläche des Wochenendhauses wird durch das Vorhaben deutlich überschritten.

Wenngleich aufgrund der schon vorhandenen Wochenendhäuser weder die Entstehung noch die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, so kann das Vorhaben zu einer unerwünschten und zu missbilligender Zersiedlung und Verfestigung einer Splittersiedlung führen, da Wochenendhäuser ab einer bestimmten Größe faktisch zu Wohnzwecken umgenutzt werden.¹⁵⁹

Die Erschließung ist über die bestehende Zufahrt weiterhin gesichert.

Ergebnis

Da öffentliche Belange durch die geplante Erweiterung des Wochenendhauses beeinträchtigt werden, ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB im Außenbereich unzulässig, selbst wenn die Erschließung gesichert ist.

Beispiel: **Wohnnutzung allgemein**

Die Herstellung zusätzlichen Wohnraums und insbesondere die Schaffung von neuen Wohnungen lässt fast immer die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten (→ A 3.2.7). Dies gilt auch, wenn ein bestehendes Gebäude umgenutzt wird. Die Herstellung oder Erweiterung von Wohngebäuden oder von Wohnungen in ansonsten anderweitig genutzten Gebäuden ist nur dann zulässig, wenn es einer privilegierten Nutzung nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB dient (Betriebswohnung) oder die engen Voraussetzungen des erweiterten Bestandschutzes nach Paragraph 35 Absatz 4 BauGB erfüllt sind.

Lediglich in seltenen Einzelfällen kann die Errichtung bzw. Erweiterung von Wohnungen in bestehenden Splittersiedlungen zulässig sein, wenn der Umfang des (zusätzlich) geschaffenen Wohnraums so geringfügig ist, dass er nicht geeignet ist, in relevantem Umfang zu einer weiteren Verfestigung oder Erweiterung der Splittersiedlung beizutragen.

¹⁵⁹

Vgl. OVG Sachsen, Urteil vom 12.05.2014 – 1 A 795/12, BeckRS 2014, 55727 Rn. 19 ff.; bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 07.06.2016 – 4 B 47.14, ZfBR 2016, 799 (801).

A 2.3 Begünstigte Vorhaben (Paragraf 35 Absatz 4 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

- (4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind
1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 BauGB errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
 - g) es 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 Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich;
 2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,
 3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
 4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
 5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,
 6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen ist.
- In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtslage des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kultur-

landschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

Paragraf 35 Absatz 4 BauGB benennt in einer abschließenden Liste konkrete **Vorhaben, die im Außenbereich begünstigt zulässig sein** sollen, und deren Durchführung daher erleichtert möglich ist (→ *Abbildung A 15: Systematische Übersicht zu begünstigten Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 4 BauGB*). Diese Vorhaben werden auch als „teilprivilegierte Vorhaben“ bezeichnet. Von der erleichterten Verwirklichung erfasst werden nach Paragraf 35 Absatz 4 BauGB **Nutzungsänderungen, Ersatzbauten und Erweiterungen** sowie in geringem Maße auch die **Neuerrichtung** von Gebäuden.

▶ Bei den Vorhaben im Sinne von Paragraf 35 Absatz 4 BauGB handelt es sich **nicht um privilegierte Vorhaben, sondern grundsätzlich um sonstige Vorhaben im Sinne des Paragraf 35 Absatz 2 BauGB, die aber gegenüber diesen begünstigt sind, weil ihnen die in Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB abschließend aufgelisteten öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden können**. Alle in Paragraf 35 Absatz 4 BauGB nicht ausdrücklich genannten öffentlichen Belange bleiben demgegenüber weiterhin beachtlich. Dies gilt auch für die fachgesetzlichen Anforderungen.¹⁶⁰

Im Übrigen müssen auch die begünstigten sonstigen Vorhaben **außenbereichsverträglich** im Sinne von Paragraf 35 Absatz 3 BauGB (→ A 6.1) sein.

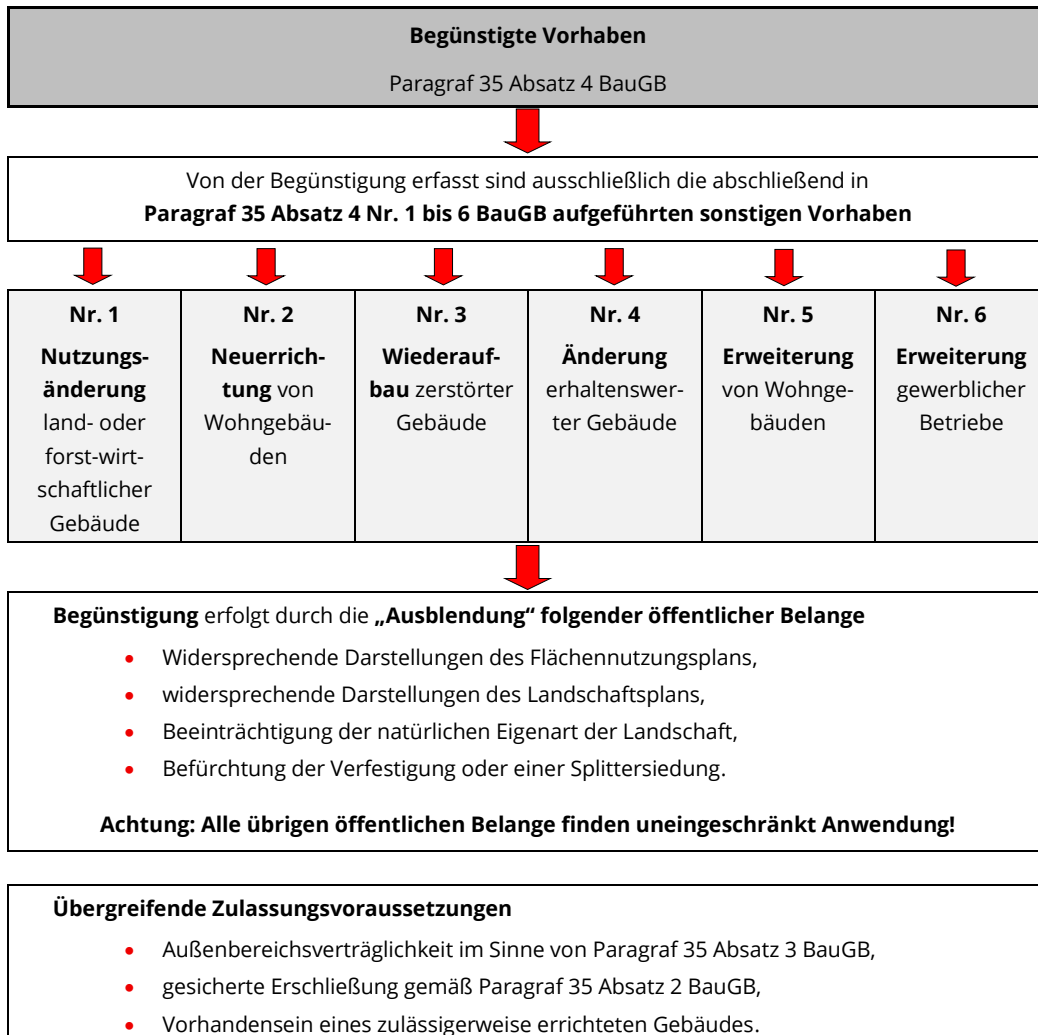
Der Katalog des Paragraf 35 Absatz 4 BauGB ist abschließend. Analogien sind ebenso wie die Erweiterung der Begünstigungstatbestände durch Verknüpfungen der einzelnen in Paragraf 35 Absatz 4 BauGB aufgelisteten Nummern unzulässig. Etwaige Defizite einer Nummer des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB können mithin nicht durch Rückgriff auf Elemente einer anderen ausgeglichen werden. Vielmehr ist im Rahmen der Beurteilung eines Vorhabens jeweils nur ein Zulassungstatbestand zu prüfen. Dies schließt es allerdings nicht aus, dass ein Vorhabenträger zeitlich nacheinander unterschiedliche Zulassungstatbestände für sich in Anspruch nimmt.

▶ **Vorhaben** zur Nutzungsänderung, Änderung, Neuerrichtung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden, die über die in **Paragraf 35 Absatz 4 BauGB geregelten Anforderungen und Möglichkeiten hinausgehen**, sind im Außenbereich **nicht begünstigt zulässig**, sondern als **sonstige Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB** zu beurteilen.¹⁶¹

¹⁶⁰ Vgl. VGH Hessen, Beschluss vom 19.02.2020 - 4 A 1677/18, BauR 2020, 957 (958) zu einer Landschaftsschutzverordnung.

¹⁶¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.12.1990 - 4 B 145.90, NVwZ-RR 1991, 231 (232).

Abbildung A 15: Systematische Übersicht zu begünstigten Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 4 BauGB



Quelle: Eigene Darstellung

- ▶ Bei der Beurteilung von begünstigten sonstigen Vorhaben bleiben die neben den bauplanungsrechtlichen Vorschriften bestehenden sonstigen Anforderungen, etwa des Naturschutz- und Landschaftspflegerechts oder des Wasser- oder Immissionsschutzrechts, unberührt. Insoweit können sich beispielsweise aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Paragraphen 13 ff. BNatSchG) weitere Anforderungen an die Zulässigkeit eines nach Paragraph 35 Absatz 4 BauGB begünstigten Vorhabens ergeben.

Öffentliche Belange, die nicht entgegengehalten werden können

Paragraph 35 Absatz 4 BauGB regelt für sonstige Vorhaben, die begünstigt sind, dass ihnen einzelne öffentliche Belange im Sinne von Paragraph 35 Absatz 3 BauGB (A 3) nicht entgegengehalten werden können. Dies bedeutet, dass die in Paragraph 35 Absatz 4 BauGB genannten öffentlichen Belange unabhängig von ihrem Gewicht in der konkreten Situation völlig auszublenden,¹⁶² mit anderen Worten bedeutungslos sind.

¹⁶² Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.02.2011 - 4 C 9.10, BVerwGE 139, 21 (22).

Nach Paragraph 35 Absatz 4 BauGB handelt es sich um folgende **Belange, die auszublenden sind**:

- Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans,
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder
- Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Bei diesen Belangen handelt es sich um diejenigen öffentlichen Belange, denen bei den zu treffenden Zulässigkeitsentscheidungen in der **Praxis** die größte Bedeutung beizumessen ist. Mit dem Ausblenden dieser Belange, wird die Zulässigkeit der in Paragraph 35 Absatz 4 BauGB abschließend bezeichneten Vorhaben erheblich erleichtert. Gleichwohl handelt es sich bei ihnen nicht um eine andere Kategorie von privilegierten Vorhaben. **Vielmehr müssen, wie bei allen anderen sonstigen Vorhaben auch, die in Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB nicht aufgeführten öffentlichen Belange hinsichtlich einer zu erwartenden Beeinträchtigung im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens vollumfänglich geprüft werden.**¹⁶³ Dies kann in der Folge dazu führen, dass ein Vorhaben trotz der ihm zukommenden Begünstigung unzulässig ist.

▶ Liegen die Voraussetzungen nach Paragraph 35 Absatz 4 BauGB vor, besteht **ein Rechtsanspruch auf Genehmigung** des Vorhabens in planungsrechtlicher Sicht.

Übergreifende Zulassungsvoraussetzungen

Die nach Paragraph 35 Absatz 4 BauGB begünstigten Vorhaben müssen im Übrigen die folgenden **Voraussetzungen** erfüllen:

- Die **Erschließung** muss gesichert sein (☞ A 5),
- das Vorhaben muss **außenbereichsverträglich** sein (☞ A 6).

Mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die notwendige **Außenbereichsverträglichkeit** in Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB wird noch einmal klargestellt, dass **alle übrigen, in Paragraph 35 Absatz 3 BauGB enthaltenen öffentlichen Belange einer Nutzungsänderung entgegengehalten werden können und damit zur Unzulässigkeit führen können**. So können z. B. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes dazu führen, dass eine Nutzungsänderung oder eine bauliche Änderung, die über die bestehende Bausubstanz hinausgeht, unzulässig ist, da das Vorhaben nicht außenbereichsverträglich ist.

Vorhandensein eines Gebäudes

Die Begünstigung ist nach dem Wortlaut der einzelnen Tatbestände des Paragraph 35 Absatz 4 BauGB an **das Vorhandensein eines Gebäudes geknüpft**. In Anlehnung an die Landesbauordnungen wird unter einem Gebäude eine selbständige nutzbare, überdeckte bauliche Anlage verstanden, die von Menschen betreten werden kann (vgl. Paragraph 2 Absatz 2 BbgBO). Sie sind primär dazu bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Ob es sich um ein Hauptgebäude oder ein der Hauptnutzung dienendes Nebengebäude handelt, ist dabei nicht relevant.

¹⁶³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.02.1994 - 4 B 33.94, NVwZ-RR 1994, 372 (372).

Von der Begünstigung nicht unmittelbar erfasst werden sonstige bauliche Anlagen, z. B. Zuwegungen, Tanks, Lagerflächen, Stellplätze, Terrassen. Hierfür können die Begünstigungen nach Paragraph 35 Absatz 4 BauGB nur dann in Anspruch genommen werden, wenn sie im Zusammenhang mit einem Bestandsgebäude geändert oder neu errichtet werden. Die Anforderungen, die an die Änderung oder Neuerrichtung des Gebäudes gestellt werden, sind dabei entsprechend anzuwenden.

Formelle / materielle Legalität des Gebäudes

▶ Das Gebäude muss – abgesehen vom Begünstigungstatbestand des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB (☞ A 2.3.4) – **zulässigerweise errichtet** worden sein.

Dies ist der Fall, wenn es entweder formell und/oder materiell legal ist:

- Die **formelle Legalität** ist zu bejahen, wenn für das Gebäude eine Baugenehmigung vorliegt. Nicht relevant ist es, ob die Genehmigung zu Recht oder zu Unrecht erteilt wurde.
- Die **materielle Legalität** ist zu bejahen, wenn das Gebäude genehmigungsfähig ist oder war, auch wenn keine Baugenehmigung vorliegt, weil etwa das Vorhaben genehmigungsfrei war oder das Einholen einer Genehmigung versäumt wurde. Dies gilt auch für Gebäude, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden.¹⁶⁴

Wurde das Gebäude **nach seiner Errichtung baulich oder in Hinblick auf die Nutzung geändert**, so ist der Zeitpunkt der letzten Änderung maßgeblich für die Beurteilung der formellen bzw. materiellen Legalität. Der Bauherr bzw. die Bauherrin trägt die Darlegungs- und Beweislast hierfür¹⁶⁵.

Bezüglich der Maßgabe, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet sein muss, sind ergänzend folgende Einzelaspekte anzuführen:

- Die bloße Aussage der Bauaufsichtsbehörde, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, ist nicht ausreichend.¹⁶⁶
- Ein Gebäude ist nicht mehr zulässigerweise errichtet, wenn ein ursprünglich rechtmäßig errichtetes Gebäude baulich so verändert worden ist, dass der Bestandsschutz des Altbestands erloschen ist.¹⁶⁷ Dies gilt auch, wenn der Bestandsschutz durch Aufgabe der zulässigen Nutzung verloren gegangen ist.¹⁶⁸

Ein Bauherr kann allerdings versuchen, durch einen nachträglichen Bauantrag bei einer formell illegalen, aber materiell zulässigen und genehmigungsfähigen baulichen Anlage einen rechtmäßigen Zustand herbeiführen.

¹⁶⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.08.2016 - 4 C 3.15, NVwZ 2016, 1477 Rn. 18.

¹⁶⁵ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22.01.2019 – OVG 10 N 74/18, juris Rn. 13.

¹⁶⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.10.1998 - 4 C 6.97, BVerwGE 107, 264 (267).

¹⁶⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.07.1994 – 4 B 48.94, BRS 56 Nr. 85.

¹⁶⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.06.2007 – 4 B 20.07, BauR 2007, 1697 (1697).

- Der Bundesgesetzgeber hat den Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 4 BauGB unter dem Aspekt des **Bestandsschutzes** eine besondere Stellung eingeräumt (☞ A 7).

A 2.3.1 Nutzungsänderung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatz 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde (Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(4) ...

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 BauGB errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
 - g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich;

...

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtslage des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

Als erster Begünstigungsfall wird in Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB **die Nutzungsänderung eines Gebäudes** angeführt. Hierbei handelt es sich um ein **Vorhaben im Sinne von Paragraph 29 BauGB** (☞ C 1.2).

- Es findet eine Beschränkung auf solche **Gebäude statt, die unter den Voraussetzungen des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB errichtet** wurden. Zudem werden weitere Anwendungsvoraussetzungen genannt, die **kumulativ**, erfüllt werden müssen.

A 2.3.1.1 Änderung der Nutzung eines Gebäudes

Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB **erleichtert Nutzungsänderungen von auf Grundlage des Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB errichteten land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden** (☞ A 2.1.1). Dadurch soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen und den Landwirten bei Betriebsaufgaben¹⁶⁹ oder bei Betriebsumstellungen die Möglichkeit eingeräumt werden, die bisher privilegierte Nutzung in eine neue – nicht privilegierte – Nutzung (Entprivilegierung) zu ändern.

► Begünstigt ist nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen eine **erleichterte Nutzungsänderung, nicht aber die Neuerrichtung** eines Gebäudes oder eines selbstständigen Gebäudeteils. Der zulässige Umfang baulicher Änderungen ergibt sich einerseits aus den dem Begriff der Nutzungsänderung selbst sowie andererseits aus den Anforderungen nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) und b) BauGB.

Im Hinblick darauf, dass häufig die Bausubstanz marode ist und anstelle einer Nutzungsänderung nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt, soll nach dem Willen des Gesetzgebers zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft **im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden** begünstigt werden. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Innenentwicklungsnovelle 2013 eingeführt, dass in **begründeten Einzelfällen** die Rechtsfolge des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB auch für die **Neuerrichtung** eines Gebäudes im Sinne des Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, dem eine andere Nutzung zugeführt werden soll, gilt (☞ A 2.3.1.2.8).¹⁷⁰

Für eine Nutzungsänderung ist es **nicht erforderlich**, dass der gesamte Betrieb aufgegeben ist. Im Rahmen eines bestehenden Betriebs kann auch nur ein einzelnes Gebäude umgenutzt werden, wenn es auf Grund einer Betriebsumstrukturierung entbehrlich geworden ist. Dadurch sollen einerseits Kapitalverluste sowie andererseits der Zerfall von erhaltenswerter Bausubstanz verhindert werden.¹⁷¹

► Vor Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 bestand die Voraussetzung, dass die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung tatsächlich ausgeübt wurde.¹⁷² Nur die erstmalige Nutzungsänderung wurde begünstigt.¹⁷³ Wurde bis dahin im Rahmen einer Nutzungsänderung bereits eine nicht privilegierte Nutzung in einem Gebäude verwirklicht, konnte eine nochmalige Nutzungsänderung nicht auf der Grundlage von Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgen, sondern allenfalls auf der Basis von Paragraf 35 Absatz 2 BauGB. Durch Modifizierung des Paragraf 35 Absatz 4

¹⁶⁹ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 27.02.2018 - 8 A 11535/17.OVG, ZfBR 2018, 378 (381).

¹⁷⁰ Vgl. BT-Drs. 17/11468, Seite 15.

¹⁷¹ Vgl. BT-Drs. 7/2496, Seite 49.

¹⁷² Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.05.1983 - 4 C 16.79, BauR 1983, 448 (449); OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.07.2016 - 7 A 472/15, NVwZ-RR 2017, 9 Rn. 38.

¹⁷³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.11.1988 - 4 C 50.87, NVwZ-RR 1989, 340 (342); OVG Niedersachsen, Beschluss vom 29.4.2020 - 1 ME 99/19, NVwZ-RR 2020, 813 Rn. 16.

Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde dessen Anwendungsbereich zugunsten einer erleichterten – **auch mehrfachen – Nutzungsänderung erweitert.**

Zulässig ist eine Nutzungsänderung auch, wenn ein auf der Grundlage von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB genehmigter Umbau eines land- oder forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht mehr entsprechend genutzt wurde, da der Betrieb zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Liegt eine Genehmigung für eine nicht privilegierte Nutzung vor, wurde das Gebäude jedoch materiell legal privilegiert genutzt, ist die Anforderung gleichermaßen erfüllt.

Unberührt bleiben die weiteren Begünstigungstatbestände des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB, die – vorbehaltlich der Einhaltung ihrer Anwendungsvoraussetzungen - ebenfalls in Anspruch genommen werden können. Wird demzufolge für ein ursprünglich privilegiertes Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine Nutzungsänderung zugelassen, kann zeitlich nachfolgend unter Umständen auch ein anderer Begünstigungstatbestand für weitere Änderungen herangezogen werden.

Beispiel: Ein nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB umgenutztes Gebäude wird durch ein **außergewöhnliches Ereignis** im Sinne des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, z. B. durch Brand, zerstört. Dann kann das durch einen Brand zerstörte Gebäude unter den Voraussetzungen des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB neu errichtet werden.

- ▶ Grundsätzlich sind **alle Arten der Nutzung** als Ergebnis der Nutzungsänderung denkbar. Allein die Nutzungsänderung zu allgemeinem Wohnen ist zur Schonung des Außenbereichs quantitativen Beschränkungen unterworfen (☞ A 2.3.1.6).

Bei jeder Nutzungsänderung können sich jedoch **Fragen des Gebots der Rücksichtnahme** in Bezug auf Immissionsbelastungen ergeben, die als öffentlicher Belang nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB (☞ A 3.3) beeinträchtigt sein und damit zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen können.

- ▶ Die Anwendung des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen die nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 8 BauGB privilegiert sind, ist durch die **ausdrückliche** Bezugnahme **auf Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB (land- und forstwirtschaftliche Betriebe)** ausgeschlossen. Eine **Sonderregelung** für Nutzungsänderungen besteht nach **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB** in Bezug auf erhaltenswerte Gebäude, die nicht nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sein müssen (☞ A 2.3.1.2.8).

A 2.3.1.2 Weitere Anwendungsvoraussetzungen

Die Begünstigung einer Nutzungsänderung von bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) bis g) BauGB weiterhin an **folgende Voraussetzungen** geknüpft, **die allesamt erfüllt** sein müssen:

- das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung **erhaltenswerter Bausubstanz** (☞ A 2.3.1.2.1),
- die Wahrung der **äußeren Gestalt** des Gebäudes (☞ A 2.3.1.2.2),
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als **sieben Jahre** zurück (☞ A 2.3.1.2.3),
- die **zulässigerweise Errichtung** des Gebäudes vor mehr als sieben Jahren (☞ A 2.3.1.2.4),
- das Gebäude muss im **räumlich-funktionalen Zusammenhang** mit der Hofstelle stehen (☞ A 2.3.1.2.5),
- zusätzlich **maximal fünf Wohnungen** je Hofstelle (☞ A 2.3.1.2.6) und
- eine **Verpflichtung**, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, muss übernommen werden (☞ A 2.3.1.2.7).

A 2.3.1.2.1 Zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz

Nach **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) BauGB** muss das Vorhaben einer **zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz** dienen. Maßgeblich ist das Gesamtgebäude, bei dem es sich um eine erhaltenswerte Bausubstanz handeln muss. Durch das Merkmal „erhaltenswert“ wird eine **Verknüpfung mit Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB** hergestellt (☞ A 2.3.4), wonach Gebäude, die nicht nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, jedoch „erhaltenswert“ sind und das Bild der Kulturlandschaft prägen, ebenfalls einer begünstigten Änderungs- oder Nutzungsänderung zugeführt werden können.

▶ **Erhaltenswert ist das Gebäude**, wenn die vorhandene Bausubstanz eine hinreichende Grundlage dafür bietet, die neue Nutzung in sich aufzunehmen¹⁷⁴. Das Gebäude darf **nicht zerstört** sein oder einen statisch-technischen Zustand aufweisen, der für eine **Wiederverwendung** nahezu einen Ersatzbau erfordern würde. Der zur Verwirklichung der neuen Nutzung erforderliche Aufwand darf also nicht unverhältnismäßig hoch sein.

▶ Entscheidend ist die **zweckmäßige Verwendung der Gebäudesubstanz**. Eine zweckmäßige Verwendung einer **erhaltenswerten** Bausubstanz und damit eine begünstigte **Nutzungsänderung** liegt nicht mehr vor, wenn die Bausubstanz völlig beseitigt wird.

¹⁷⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.09.1984 – 4 B 203.84, BRS 42 Nr. 95.

Beispiel: **Nicht mehr unter eine zweckmäßige Verwendung** erhaltenswerter Bausubstanz fällt die vollständige Beseitigung von etwa 60 % des vorhandenen Bauvolumens eines Wirtschaftsteils zugunsten eines Neubaus.¹⁷⁵

Es geht, ebenso wie bei den begünstigten Änderungs- oder Nutzungsänderungen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, nicht darum, den Wiederaufbau von Ruinen und Bauarbeiten an verfallenen Gebäuden zu erleichtern. Aus diesem Grund ist eine Begünstigung nach Paragraph 35 Absatz 4 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn das Gebäude bereits weitgehend verfallen ist und damit keine erhaltenswerte Bausubstanz mehr aufweist oder die Nutzungsänderung aufgrund der hierfür erforderlichen Investitionen gegenüber den Baumaßnahmen nur zweitrangig von Bedeutung ist.¹⁷⁶

▶ Allerdings wird von der Begünstigung auch erfasst, wenn sich **die Nutzungsänderung nur auf Teile eines Gebäudes** bezieht, die selbst nicht durch eine erhaltenswerte Bausubstanz gekennzeichnet sind, gleichwohl aber das Gesamtgebäude erhaltenswerte Bausubstanz darstellt.

Beispiel: Die **Umnutzung eines bisher als Heu- bzw. Getreideboden** genutzten Bereichs eines Gebäudes, das einem landwirtschaftlichen Betriebs dient.¹⁷⁷

Nur **im Einzelfall** und unter strengen Voraussetzungen wird nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB auch die Neuerrichtung eines Gebäudes von der Begünstigung erfasst (→ A 2.3.1.2.8).

A 2.3.1.2.2 Erhalt der äußeren Gestalt

Eine weitere Voraussetzung des Begünstigungstatbestandes besteht nach **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b)** BauGB darin, dass **die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleiben** muss. Geprägt wird die äußere Gestalt eines Gebäudes durch die Umfassungswände und das Dach.

▶ Maßgeblich ist, dass die äußere Gestalt und damit **die Kubatur des Gebäudes erhalten bleibt**. Es wird dabei nicht die Erhaltung der Außenmauern verlangt. Die äußere Gestalt bleibt insoweit auch dann erhalten, wenn größere Teile der alten Außenmauern oder des bestehenden Dachs entfernt und lediglich durch neue ersetzt werden.¹⁷⁸

Die Vorschrift berücksichtigt, dass mit der Nutzungsänderung regelmäßig auch umfassende bauliche Veränderungen des Gebäudes verbunden sind. Zulässig sind angesichts der geforderten **Wahrung der äußeren Gestalt nur „im Wesentlichen“** zwar auch klei-

¹⁷⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.2007 – 4 B 14.07, BRS 71 Nr. 111; VGH Bayern, Beschluss vom 20.01.2020 - 1 ZB 18.934, BeckRS 2020, 2756 Rn. 10.

¹⁷⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.2007 - 4 B 14.07, BRS 71 Nr. 111; VGH Bayern, Beschluss vom 20.01.2020 - 1 ZB 18.934, BeckRS 2020, 2756 Rn. 10.

¹⁷⁷ Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 28.09.2001 - 1 B 00.2504, NVwZ-RR 2002, 713 (714).

¹⁷⁸ Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 28.09.2001 - 1 B 00.2504, BeckRS 2001, 23375 Nr. 23.

nerer äußere Veränderungen oder Erweiterungen (z. B. Einbau zusätzlicher Fenster, Dachgauben oder Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung).¹⁷⁹ Im Zentrum dürften jedoch in erster Linie wesentliche Umgestaltungen im Inneren des Gebäudes, beispielsweise seine Entkernung, stehen, die durch das Tatbestandsmerkmal gerade nicht ausgeschlossen werden.

Nicht unter den Begünstigungstatbestand fallen ein nur teilweiser Abriss und Neubau eines Gebäudes, sondern auch wesentliche Erweiterungen eines Gebäudes, z. B. durch den Anbau einer Garage. Auch die zusätzliche, erstmalige Errichtung eigenständiger Gebäude in Ergänzung zur Bestandsbebauung widerspricht der Anforderung nach einer zweckmäßigen Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz und fällt daher nicht unter den Begünstigungstatbestand.

A 2.3.1.2.3 Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück

Nach **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c) BauGB** darf die **Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen**. Besteht die Absicht zur Nutzungsänderung eines zurzeit ungenutzten oder jedenfalls nicht mehr zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzten Gebäudes, muss danach eine vormals privilegierte Nutzung nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB (→ A 2.1.1) nachgewiesen werden, die nicht länger als sieben Jahre zurückliegen darf.

Die **Sieben-Jahres-Frist** beginnt mit der endgültigen Aufgabe der bisherigen privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung. Nicht gefordert ist in diesem Zusammenhang die Nutzungsaufgabe des privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes insgesamt. Dies ergibt sich bereits unmittelbar aus der Regelung selbst, wonach nur von der Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes gesprochen wird. Erfolgt die Aufgabe der privilegierten Nutzung schrittweise und damit zeitlich gestaffelt, ist auf den **Zeitpunkt der jeweiligen Aufgabe** der betreffenden baulichen Anlage abzustellen.

▶ Maßgeblich für die Einhaltung der Sieben-Jahres-Frist ist der Zeitpunkt des **Eingangs des Antrags auf Nutzungsänderung bei der Bauaufsichtsbehörde**. Es kommt insoweit nicht auf den Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung an. Demgegenüber reicht für die Fristwahrung der Antrag auf Erlass eines eingeschränkten Bauvorbescheides (vgl. Paragraf 75 BbgBO), in dem nicht über alle (bauplanungsrechtlich) klärungsbedürftigen Fragen entschieden wird, nicht aus.¹⁸⁰

Der Bauherr trägt die Darlegungs- und Beweislast, dass das vorhandene Gebäude entsprechend genutzt wird bzw. wurde. Gegebenenfalls kann die Forstbehörde bzw. die Landwirtschaftskammer Angaben zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe machen.

¹⁷⁹ Vgl. BT-Drs. 17/11468, Seite 15.

¹⁸⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.10.2002 - 4 B 54.02, BauR 2003, 221 (222).

Der Bundesgesetzgeber hat über Paragraph 245b Absatz 2 BauGB den Bundesländern die Möglichkeit eingeräumt zu bestimmen, dass die Sieben-Jahres-Frist nicht gilt. **Von dieser Regelungsmöglichkeit hat das Land Brandenburg seit der Bauordnungsrechtsnovelle im Jahr 2016 keinen Gebrauch mehr gemacht.** Damit gilt in Brandenburg die Fristenregelung des Paragraph 35 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c) BauGB.

Beispiel: **Nutzungsänderung eines Forsthauses**

Beantragt wird die Nutzungsänderung des Forsthauses (Betriebswohnhaus) einer Revierförsterei aus dem 19. Jahrhundert zur allgemeinen Wohnnutzung. Die Wirtschaftsgebäude der Revierförsterei auf dem Grundstück sollen weiterhin durch den Landesforstbetrieb genutzt werden. Das Forsthaus wurde vom Revierförster zur Zeit seiner betrieblichen Tätigkeit sowie danach 16 Jahre lang bis zu seinem Tode bewohnt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die Revierförsterei ist Bestandteil des forstwirtschaftlich agierenden Landesbetriebs Forst Brandenburg. Es handelt sich folglich um ein Gebäude im Sinne des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB. Das Forsthaus ist wesentlicher Bestandteil der Hofstelle, die darüber hinaus über mehrere Wirtschaftsgebäude verfügt, und steht somit im funktional-räumlichen Zusammenhang zu ihr.

Die Aufgabe der privilegierten Nutzung des Forsthauses beginnt mit dem Ende der betrieblichen Tätigkeit, d. h. mit der Pensionierung des Revierförsters, die mehr als 7 Jahre zurückliegt. Der Tod des Revierförsters kann für den Zeitpunkt nicht herangezogen werden.

Ergebnis

Das Vorhaben ist nicht nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zulässig, da die Anforderungen des Paragraph 35 Absatz 4 Nr. 1 Buchstabe c) BauGB angesichts der Aufgabe der betrieblichen Tätigkeit vor mehr als sieben Jahren nicht erfüllt sind.

Allerdings könnte daneben auch geprüft werden, ob eine Begünstigung auf Grundlage von Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB als ein das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude in Frage kommt.

A 2.3.1.2.4 Zulässigerweise Errichtung des Gebäudes vor mehr als sieben Jahren

Als weitere Voraussetzung ergibt sich aus **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d) BauGB**, dass das Gebäude **vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise** (☞ A 2.3) **errichtet** worden sein muss.

Durch diese Vorgaben soll vermieden werden, dass privilegierte land- oder forstwirtschaftliche Vorhaben mit dem Ziel einer nachfolgenden Nutzungsänderung unter Ausnutzung der Begünstigungen nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB errichtet werden.

Um der Maßgabe des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d) BauGB zu entsprechen, muss das für eine Nutzungsänderung vorgesehene Gebäude vor mehr als sieben Jahren zumindest soweit fertiggestellt gewesen sein, dass es bestimmungsgemäß genutzt werden konnte.¹⁸¹

¹⁸¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.06.2000 - 4 B 30.00, NVwZ-RR 2000, 758 (759).

- Für die Fristwahrung ist, ebenso wie beim Tatbestandsmerkmal des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c) BauGB, **der Zeitpunkt maßgeblich, in dem ein Antrag auf Nutzungsänderung** bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde gestellt wird (→ A 2.3.1.2.3).

A 2.3.1.2.5 Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle

Eine zulässige Nutzungsänderung eines land- oder forstwirtschaftlichen Gebäudes steht gemäß **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe e) BauGB** unter der weiteren Voraussetzung, dass das Gebäude im **räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle** des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelegen ist.

Durch diese Regelung soll vermieden werden, dass einzelne, in der freien Landschaft errichtete landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude (z. B. Feldscheunen oder Ställe in räumlicher Entfernung zur Hofstelle) über Paragraph 35 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erleichtert umgenutzt werden können.

- Das **Merkmal der „Hofstelle“** setzt voraus, dass der Gebäudekomplex wesentliche Teile der dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörigen Gebäude umfasst und mindestens eines der dort vorhandenen Gebäude ein Wohngebäude ist, in dem der Landwirt wohnt.¹⁸² **Betriebsgebäude** allein, ohne entsprechende land- oder forstwirtschaftliche Wohnnutzung, bilden keine Hofstelle.

Gefordert wird, dass das Gebäude in **unmittelbarer Nähe zur Hofstelle** liegt¹⁸³ **oder selbst Bestandteil der Hofstelle** ist. Daran fehlt es allerdings, wenn das Gebäude zwar im Zusammenhang mit der Hofstelle steht, aber dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb **nicht gedient** hat.

Weiterhin ist von Bedeutung, dass eine Nutzungsänderung nur dann unter den Voraussetzungen der Begünstigung vorgenommen werden kann, wenn der räumlich-funktionale Zusammenhang **nicht zu irgendeiner Hofstelle** gegeben ist, sondern zu der Hofstelle, der die bauliche Anlage zuletzt auch diente. Selbst bei vollständiger Aufgabe des ursprünglichen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sieht das OVG Rheinland-Pfalz¹⁸⁴ eine erleichterte Nutzungsänderung noch als zulässig an. Verneint wurde die Zulässigkeit einer Umnutzung in einer Konstellation, in der das umzunutzende Gebäude nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zuerst noch einem räumlich entfernten, landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung gestellt wurde¹⁸⁵.

¹⁸² Vgl. BVerwG Beschluss vom 14.03.2006 - 4 B 10.06, BauR 2006, 1103 (1103); OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 05.06.2020 - OVG 2 S 77/19, BeckRS 2020, 12107 Rn. 10.

¹⁸³ Zum räumlich-funktionalen Zusammenhang → A 2.1.1.4.

¹⁸⁴ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 27.02.2018 - 8 A 11535/17.OVG, ZfBR 2018, 378 (381).

¹⁸⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.05.2001 - 4 C 13.00, BRS 64 Nr. 103.

A 2.3.1.2.6 Bei Änderung zu Wohnzwecken: Zusätzlich maximal fünf Wohnungen

Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe f) BauGB enthält als Voraussetzung für den Fall der Nutzungsänderung eines land- oder forstwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken, dass **neben den bisher** nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen **zusätzlich höchstens fünf Wohnungen** je Hofstelle entstehen dürfen. Dies schließt Wohnungen, die als begünstigtes Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB entstanden sind, ein.¹⁸⁶

▶ Mit dieser Regelung erfolgt ausschließlich der quantitativen Beschränkung **einer möglichen Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken**. Vorgaben zum Benutzerkreis oder der zulässigen Größe der Wohnungen erfolgen dagegen nicht.

Eine ausufernde Nutzungsänderung kann jedoch zu Problemen bei der vormals auf die Anforderungen nur des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes abstellenden Erschließung sowie im Hinblick auf den Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs führen.

A 2.3.1.2.7 Verpflichtungserklärung

Nach **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g) BauGB** bedarf es der **Übernahme der Verpflichtung**, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse des Betriebs im Sinne des Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.

▶ Für die Sicherstellung dieser Verpflichtung ist ausweislich Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB (→ A 6.3) die **Bauaufsichtsbehörde verantwortlich**, die hierzu auf landesrechtlich vorgesehene Baulasten¹⁸⁷ oder andere Möglichkeiten (z. B. Grunddienstbarkeiten) zurückgreifen kann. Die Verpflichtungserklärung muss vom Inhaber des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

Ziel dieser Regelung ist es, den Missbrauch der Entprivilegierung und die Umnutzung durch die Begünstigten zu erschweren. Es soll verhindert werden, dass ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Gebäude z. B. für nicht privilegierte Wohnzwecke umgenutzt und für das damit entfallende Wirtschaftsgebäude sodann ein Bauantrag für ein neues Betriebsgebäude gestellt wird.

Die Verpflichtungserklärung steht gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 g) BauGB unter dem Vorbehalt, dass eine Neubebauung nach der Umnutzung des Gebäudes im **Interesse des Betriebs erforderlich** wird.

¹⁸⁶ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 08.04.2022 – 7 A 403/21, BauR 2022, 1026 (1027).

¹⁸⁷ Vgl. für das Land Brandenburg: § 84 BbgBO.

▶ Dieses Erfordernis knüpft an die betrieblichen Entwicklungen nach der entprivilegierenden Umnutzung des Gebäudes an. Die Errichtung eines neuen Gebäudes **muss betriebsbedingt notwendig sein** und der Anlass für das Vorhaben nicht schon zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung entstanden oder sonst vorhersehbar sein. Die bloße Zweckmäßigkeit genügt nicht.

Der heranzuziehende Maßstab ist schärfer als bei einem Ersatzbau auf der Grundlage von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, wo darauf abgestellt wird, dass das Vorhaben einem Betrieb „dient“.

A 2.3.1.2.8 Sonderregelung: Neuerrichtung eines Gebäudes (Paragraph 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB)

Die mit der BauGB-Novelle im Jahr 2013 eingeführte Regelung des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB ermöglicht **für begründete Einzelfälle** nicht nur eine Nutzungsänderung von Gebäuden, sondern auch eine Neuerrichtung, um dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung zu tragen.

▶ Es muss sich dabei um „begründete Einzelfälle“ handeln. Hiernach ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Möglichkeit einer **Neuerrichtung nicht den Normalfall** darstellt. Die Vorschrift ist insoweit auf Einzelfälle beschränkt. Es müssen **Gründe** vorliegen, die eine Abweichung vom Regelfall (Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) rechtfertigen.

So könnte die Neuerrichtung z. B. darin begründet sein, dass für die Umsetzung der Nutzungsänderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder grundlegende bauliche Änderungen erforderlich sind, die von den Anwendungsvoraussetzungen in Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht mehr gedeckt sind und der mit den erforderlichen Maßnahmen verbundene Aufwand im Verhältnis zu einer Neuerrichtung, sowohl technisch als auch wirtschaftlich, unverhältnismäßig wäre.

Nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 3 BauGB sind im Übrigen gegenüber dem Bauvolumen des zu beseitigenden Gebäudes bei der Neuerrichtung **geringfügige Erweiterungen** zulässig. Außerdem sind auch **geringfügige Abweichungen vom Standort** zulässig (→ A 2.3.2.3.5).

Die Neuerrichtung eines Gebäudes ist im Übrigen an folgende **Voraussetzungen** geknüpft:

- Einem **bestehenden**, bisher der Land- oder Forstwirtschaft dienenden Gebäude soll eine **andere Nutzung** zugewiesen werden,
- das ursprüngliche Gebäude muss vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft **erhaltenswert** sein,
- eine **stärkere Belastung** des Außenbereichs als in Fällen des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB darf **nicht zu erwarten** sein,
- die Neuerrichtung muss auch mit **nachbarlichen Interessen** vereinbar sein,

- außerdem sind die sich aus **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) bis g) BauGB** entsprechend zu erfüllen.

Zuweisung einer anderen Nutzung

Die Regelung des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB knüpft an den Tatbestand in Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB an und bezieht sich auf ein **bisher land- oder forstwirtschaftlich genutztes Gebäude**, das künftig nicht mehr für eine privilegierte Nutzung benötigt wird. Die privilegierte land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes wird **endgültig aufgegeben**.

- ▶ Paragraf 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB darf daher nicht angewendet werden, wenn die privilegierte Nutzung bereits durch eine Nutzungsänderung aufgegeben wurde. Von der Vorschrift kann insoweit **nur bei der erstmaligen Nutzungsänderung** und einer damit einhergehenden Entprivilegierung Gebrauch gemacht werden.¹⁸⁸

Die Anwendung des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB setzt damit grundsätzlich voraus, dass ein **Gebäude vorhanden und bislang noch benutzbar** ist. Es darf sich insoweit nicht um ein ungenutztes, bereits zerstörtes oder baufälliges, nicht mehr nutzbares, Gebäude handeln.

Erhaltenswertes Gebäude

Entsprechend der Voraussetzung in Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) BauGB wird für die Neuerrichtung verlangt, dass das ursprüngliche Gebäude **erhaltenswert** ist (A 2.3.4.2.1) und zwar zum einen in Bezug auf sein **äußeres Erscheinungsbild** und zum anderen zur **Wahrung der Kulturlandschaft**.

- ▶ Es kommt insoweit allein auf das **äußere Erscheinungsbild** des ursprünglichen Gebäudes und damit weder auf die Bausubstanz noch auf seine Funktion an. Es muss aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert sein.

Das ursprüngliche Gebäude muss vom äußeren Erscheinungsbild außerdem zur Wahrung der Kulturlandschaft **erhaltenswert** sein, also einen besonderen Bezug zur Umgebung haben. Nicht gefordert wird in diesem Zusammenhang, dass es sich um ein das Bild der Kulturlandschaft „prägendes“ Gebäude handeln muss, wie es in Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB gefordert wird (A 2.3.4.2.2), sodass auch nicht prägende Gebäude für eine Neuerrichtung grundsätzlich in Frage kommen.

Keine stärkere Belastung des Außenbereichs

In Bezug auf die Anforderung, dass durch die Neuerrichtung eines Gebäudes keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten sein darf als in den Fällen des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB (z. B. durch Emissionen, durch zusätzliche Erschließungsanforderungen oder Bodeninanspruchnahmen), ist es entscheidend, welche künftige Nutzung das Gebäude haben soll. Zu vergleichen sind die sich daraus ergebenden Anforderungen mit den Anforderungen mit denjenigen einer Nutzungsänderung ohne Neuerrichtung im Sinne des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

¹⁸⁸ Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 27.07.2018 – 15 B 17.1169, NJOZ 2019, 274 Rn. 39.

- ▶ Zu berücksichtigen sind bei dieser Beurteilung die nach Paragraph 35 Absatz 3 BauGB beachtlichen **öffentlichen Belange** (☞ A 3).

Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen

Weiterhin bedarf es der Berücksichtigung nachbarlicher Interessen, mit denen die Neuerrichtung vereinbar sein muss. Hierdurch wird – klarstellend – Bezug auf das auch im Außenbereich heranzuziehende **Gebot der Rücksichtnahme** (☞ A 3.3) genommen.

Einhaltung der Voraussetzungen gemäß Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) bis g) BauGB

Schließlich müssen auch die in **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) bis g) BauGB** enthaltenen Voraussetzungen erfüllt sein. Die dort genannten Merkmale und Voraussetzungen für die Nutzungsänderung **gelten damit entsprechend** für die nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB mögliche Neuerrichtung (☞ A 2.3.1.2.2 bis A 2.3.1.2.7).

A 2.3.2 Ersatzneubau für ein Wohngebäude (Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Paragraph 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(4) ...

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

...

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtslage des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

Nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird die Errichtung eines **Ersatzbaus** für ein im Außenbereich vorhandenes Wohngebäude an gleicher Stelle begünstigt, soweit die in **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a) bis d) BauGB im Einzelnen normierten Voraussetzungen** erfüllt sind.

Die Vorschrift bezweckt die Verbesserung der bestehenden Wohnverhältnisse durch die Errichtung eines Ersatzgebäudes.

A 2.3.2.1 Gleichartiges Ersatz-Wohngebäude

Die Erleichterung der Errichtung eines Ersatzbaus zielt damit ausschließlich auf eine **bisherige und künftige Wohnnutzung** ab. Nicht von der Begünstigung nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfasst sind daher bestehende Gebäude, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden und Ersatzgebäude, die nicht Wohnzwecken dienen sollen.

▶ Erfasst werden von der dieser Regelung ausschließlich **Gebäude, die dem Dauerwohnen dienen**. Die Vorschrift setzt weiterhin ein **bestehendes** Gebäude voraus, das für Wohnzwecke genutzt wird und der **Ersatzbau wiederum einer Wohnnutzung dienen** wird.

Beispiel: Der **Ersatzbau für ein bestehendes Wohngebäude** darf nicht mit dem Ziel, künftig als Wochenend- oder Ferienhaus zu dienen, errichtet werden.¹⁸⁹

Unschädlich ist wohl, wenn in dem bestehenden und entsprechend in dem Ersatz-Wohngebäude einzelne Räume gewerblich oder für freie Berufe genutzt werden. Maßgeblich ist, dass die Wohnnutzung überwiegt und damit der **Charakter als Wohngebäude** eindeutig erkennbar ist. Die künftige Nutzung des Ersatzbaus muss allerdings mit der des bestehenden Gebäudes weitgehend identisch sein.¹⁹⁰

Der Abriss des bestehenden Wohngebäudes und die Errichtung des Ersatzgebäudes müssen insoweit einen **einheitlichen Lebenssachverhalt** bilden.¹⁹¹ Nur dann kann die Begünstigung einsetzen, wodurch der an sich verloren gegangenen **Bestandsschutz** des Altgebäudes auf den Ersatzbau übergeht. Ist das Gebäude nicht mehr vorhanden, kann der Ersatzbau nicht auf Grundlage des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB errichtet werden. Ein Gebäude ist nicht mehr vorhanden, wenn es vor einiger Zeit abgerissen wurde, also zwischen dem Abriss und der Neuerrichtung eine zeitliche Zäsur eingetreten ist.

Die erleichterte Errichtung eines neuen Wohngebäudes ist weiterhin an folgende **Voraussetzungen** geknüpft:

- Es muss sich um ein **gleichartiges** Wohngebäude handeln,
- das außerdem **an gleicher Stelle** errichtet wird.

¹⁸⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1982 - 4 C 59.78, NJW 1982, 2512 (2513); BVerwG, Beschluss vom 10.10.2005 - 4 B 60.05, ZfBR 2006, 160 (161).

¹⁹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.06.1979 - IV C 23.77, VerwRSpr 1980, 80 (86).

¹⁹¹ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.02.2015 - 2 A 1394/13, BauR 2015, 1963 (1968).

Gleichartigkeit des Ersatzgebäudes

- ▶ „**Gleichartig**“ ist das Gebäude dann, wenn das neue Gebäude in jeder bodenrechtlichen Beziehung, also nach seinem **Bauvolumen, der Nutzung und der Funktion** mit dem bisherigen Gebäude vergleichbar ist.¹⁹² Bleibt das Gebäude in seiner ursprünglichen Form erhalten, dann spielen Umbaumaßnahmen im Inneren keine Rolle.

Beispiel: **Nicht gleichartig** ist ein ehemaliges Bauernhaus mit einer Wohneinheit ist mit einem Ersatzgebäude, das zwei Wohnungen in zwei aneinander gesetzten, selbstständig nutzbaren Haushälften vorsieht, nicht gleichartig.¹⁹³

Mit der Zahl der Wohneinheiten steigt die Zahl der Haushalte und damit typischerweise die Zahl der Bewohner. Dies führt weiterhin zu einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs. Außerdem wird die Ver- und Entsorgung aufwändiger.

Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten wird damit die Beeinträchtigung öffentlicher Belange insofern verstärkt, als die natürliche Eigenart der Landschaft zusätzlich beeinträchtigt und der Verfestigung einer Splittersiedlung Vorschub geleistet wird.

Beispiel: Der **Gleichartigkeit widerspricht es**, wenn in das neu zu errichtende Wohngebäude, abweichend von der bisherigen reinen Wohnnutzung erstmals auch eine gewerbliche Nutzung in Räumen untergebracht werden soll.

Aus der Regelung ergibt sich allerdings nicht, dass das bestehende Gebäude vollständig abgerissen werden muss und durch ein neues Gebäude zu ersetzen ist. Es können z. B. auch erhaltenswerte Gebäudeteile beibehalten und in den Neubau integriert werden.

- ▶ Gegenüber dem Bauvolumen des zu beseitigenden Gebäudes sind bei der Neuerrichtung **geringfügige Erweiterungen** gemäß Paragraph 35 Absatz 4 Satz 3 BauGB zulässig (→ A 2.3.2.3.5).

Geringfügige Erweiterungen sind vor allem insoweit zulässig, wie sie zur **Herstellung gesunder Wohnverhältnisse** erforderlich sind. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume, Wohnungen, barrierefreies Bauen, Brandschutz sowie Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz. Die Möglichkeit der geringfügigen Erweiterung lässt jedoch nicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in größerem Umfang zu. Auch die Errichtung eines zusätzlichen separaten Gebäudes fällt nicht unter die geringfügige Erweiterung.

Ob es sich um eine **nur geringfügige Erweiterung** handelt, lässt sich nicht pauschal über das Volumen der Erweiterung, z. B. über einen Prozentsatz zu bestimmen. Sie hängt vielmehr auch maßgeblich davon ab, wie sich die Erweiterung auf die vom Ersatzbau betroffenen Belange auswirken wird.¹⁹⁴

¹⁹² Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.02.2015 - 2 A 1394/13, BauR 2015, 1963 (1968).

¹⁹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.02.2004 - 4 C 4.03, NVwZ 2004, 982 (984).

¹⁹⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 23.01.1981 - IV C 85.77, BVerwGE 61, 290 (292).

A 2.3.2.2 Standort des Ersatz-Wohngebäudes: An gleicher Stelle

- ▶ Die Errichtung des Neubaus muss nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB außerdem **an gleicher Stelle** wie das zu ersetzende Wohngebäude erfolgen. Diese Anforderung bezieht sich auf den Standort des bisherigen Gebäudes.

Auch bezüglich des Standortes des neu zu errichtenden Wohngebäudes lässt **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 3 BauGB geringfügige Abweichungen** zu (☞ A 2.3.2.3.5). Bei der Beurteilung der Geringfügigkeit einer Abweichung vom Standort des bisherigen Gebäudes gibt es, ebenso wie bei der geringfügigen Erweiterung, keinen prozentualen oder metrischen Grenz- oder Schwellenwert, der dabei zwingend einzuhalten ist. Vielmehr richtet sich dies nach dem Standort, dem Bauvolumen, der Nutzung und Funktion, also nach **bodenrechtlichen Kriterien**.¹⁹⁵ Entscheidend sind mithin qualitative Kriterien. Eine Prüfung hat stets einzelfallbezogen zu erfolgen.

Beispiel: **Nicht mehr geringfügig ist eine Abweichung** von 100 Metern vom Standort und die hiermit verbundene Inanspruchnahme bisher von jeglicher Bebauung abgesetzter Außenbereichsflächen¹⁹⁶, wobei auch unterhalb dieser Schwelle Beeinträchtigungen möglich sind.

A 2.3.2.3 Weitere Anwendungsvoraussetzungen

Die Begünstigung der Errichtung eines neuen Wohngebäudes als Ersatz eines bestehenden Wohngebäudes ist nach **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a) bis d) BauGB weiterhin an folgende Voraussetzungen** geknüpft, die **allesamt erfüllt** sein müssen:

- die **zulässigerweise Errichtung** des Gebäudes (☞ A 2.3.2.3.1),
- das Bestehen von **Misständen oder Mängeln** (☞ A 2.3.2.3.2),
- die **Nutzung** des bestehenden Gebäudes durch den Eigentümer (☞ A 2.3.2.3.3) und
- die Nutzung des **Neubaus** durch den Eigentümer (☞ A 2.3.2.3.4).

¹⁹⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.10.1990 - 4 C 45.88, NVwZ 1991, 1076 (1078).

¹⁹⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 09.10.1981 - 4 C 66.80, NVwZ 1982, 374 (375).

A 2.3.2.3.1 Zulässigerweise errichtetes Gebäude

Nach **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB** kommt die begünstigte Errichtung eines Ersatzgebäudes nur dann in Frage, wenn das zu ersetzende Gebäude **zulässigerweise errichtet**¹⁹⁷ wurde.

- ▶ Da Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB **allgemein auf zulässigerweise errichtete Wohngebäude** abstellt, kommt die erleichterte Zulässigkeit der Errichtung eines Ersatzgebäudes damit nicht nur für solche Wohngebäude in Betracht, die nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB als Bestandteil von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben errichtet worden sind, sondern für **alle zulässigerweise errichteten Wohngebäude**.

A 2.3.2.3.2 Misstände oder Mängel

Unter **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b) BauGB** ist eine weitere Voraussetzung für die begünstigte und damit erleichterte Neuerrichtung eines Wohngebäudes formuliert: das bestehende Gebäude muss **Misstände** oder **Mängel** aufweisen.

Im Hinblick auf die in der Vorschrift verwendeten Begriffe „Misstände“ und „Mängel“ kann auf **Paragraf 177 BauGB** Bezug genommen werden.

Paragraf 177 BauGB: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (Auszug Stand 12.08.2025)

...

- (2) *Misstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.*
- (3) *Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter*
 1. *die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,*
 2. *die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder*
 3. *die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.*

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

Anhaltspunkte dafür, ob Misstände vorliegen, ergeben sich mithin aus den Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die dem Schutz der Gesundheit dienen.

Als **Misstände** kommen z. B. eine unzureichende Beheizung, ungenügende Belüftungs- und Belüftungsmöglichkeiten, schlechte sanitäre und hygienische Zustände, zu

¹⁹⁷ Zu den Anforderungen eines „zulässigerweise errichteten“ Gebäudes → A 2.3.

kleine, zu niedrige oder gefangene Räume in Frage. Auch fehlende Schallschutzmaßnahmen können darunterfallen.

Nicht als Missstände sind dagegen lediglich Defekte an Ver- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen einzustufen.

Mängel liegen z. B. dann vor, wenn die Nutzung des Gebäudes aufgrund seiner Abnutzung, Alterung (z. B. in Bezug auf seine Standfestigkeit), Witterungseinflüsse oder sonstiger Einwirkungen Dritter erheblich beeinträchtigt ist, oder wenn von der äußeren Beschaffenheit des Gebäudes eine erhebliche Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbilds ausgeht.

Einfache, geringfügige oder leichtere Missstände oder Mängel, die sich durch **einfache Reparaturen** beheben lassen, oder die **lediglich die zeitgemäße oder komfortable** Nutzung eines Gebäudes einschränken, reichen für eine Begünstigung nicht aus. Den Anforderungen des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b) BauGB genügen also Missstände oder Mängel nicht, die ein vernünftiger Eigentümer durch Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen beheben würde.

▶ Erst bei Vorliegen **gravierender Missstände oder Mängel** ist die in Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b) BauGB enthaltene Voraussetzung erfüllt.

Beispiel: **Nicht den Anforderungen des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b) BauGB** genügen ein abbröckelnder Putz oder eine farblich ausgeblasste Fassade.

A 2.3.2.3.3 Bisherige Nutzung durch den Eigentümer

Als weitere Voraussetzung für eine erleichterte Ersatzbebauung wird durch **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c) BauGB** bestimmt, dass das vorhandene Gebäude seit **längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wurde oder wird**.

Die Begünstigung soll nach der Zielsetzung des Gesetzes nur denjenigen zugutekommen, die sich längere Zeit „mit den beengten Wohnverhältnissen abgefunden“ und dadurch unter Beweis gestellt hätten, dass das „Wohnhaus für sie im Familienleben“ eine bedeutende Rolle spielt.¹⁹⁸ Damit zusammenhängend wird das Ziel verfolgt, zu verhindern, dass Personen zu Spekulationszwecken baufällige Wohnhäuser im Außenbereich erwerben, um sie dann unverzüglich unter Hinweis auf die bestehenden Missstände oder Mängel neu zu errichten.

▶ Für **ungenutzte Häuser** scheidet daher eine Begünstigung nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c) BauGB von vorneherein aus.

¹⁹⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1982 - 4 C 59.78, NJW 1982, 2512 (2513).

Im Unterschied zur Fassung vor dem Baulandmobilisierungsgesetz von 2021 kommt es nunmehr **nicht mehr darauf an, ob die Eigennutzung durch den Eigentümer unmittelbar bis zur Neuerrichtung des Ersatzwohngebäudes erfolgte**, solange eine solche Wohnnutzung durch den Eigentümer überhaupt über einen längeren Zeitraum stattgefunden hat. **Nicht ausreichend** ist es dagegen, wenn das Gebäude nur seit einem längeren Zeitraum im Eigentum steht, nicht aber für eigene Wohnzwecke genutzt wurde.

Beispiel: Die **Neuerrichtung eines Gebäudes** auf Grundlage des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB scheidet aus, wenn das bestehende Gebäude vom Eigentümer bisher als Ferien- und Wochenendhaus genutzt wurde und das neue Gebäude weiterhin diesem Nutzungszweck dienen soll.

- ▶ Ein **Ersatzbau** ist auch möglich, wenn der Eigentümer zum Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr in dem zu ersetzenden Gebäude wohnt, er vorher aber darin über einen längeren Zeitraum gewohnt hat.

Was den **Zeitraum der Selbstnutzung** durch den Eigentümer angeht, geht die Rechtsprechung von mindestens **zwei¹⁹⁹ bis zu vier Jahren** aus; das OVG Nordrhein-Westfalen sieht einen Zeitraum von drei Jahren und acht Monaten und das OVG Niedersachsen einen Zeitraum von fast drei Jahren als nicht ausreichend an²⁰⁰. Der **Einzelfall** ist insoweit entscheidend. Hierbei sind Wohnzeiten eines Voreigentümers grundsätzlich nicht anrechenbar. Dies ist allerdings dann anders, wenn

- der Eigentümer das Gebäude über **viele Jahre zunächst als Mieter** bewohnt und erst dann in sein Eigentum übernommen hat²⁰¹ oder
- das Gebäude zunächst **von einem Abkömmling des Eigentümers** bewohnt und dann auf diesen im Wege der (auch vorweggenommenen) Erbfolge, der Schenkung oder auf andere Weise übertragen wurde.²⁰²

- ▶ Der **Nachweis des Zeitraums der Eigennutzung ist durch den Eigentümer zu führen**. Kann er diesen nicht erbringen, fehlt die notwendige Voraussetzung für die Begünstigung. Es ist dabei unerheblich, welche Gründe – seien es Missstände, Mängel oder mietrechtliche Verpflichtungen – dazu geführt haben könnten, dass er das Gebäude selbst nicht dauerhaft nutzen konnte.

Auf das Erfordernis des Nachweises der längeren Eigennutzung durch den Eigentümer kann nur dann verzichtet werden, wenn der Erwerb des Gebäudes im Wege der **Erbfolge** von einem Voreigentümer, der es seinerseits längere Zeit selbst genutzt hatte, erfolgt. Diese Ausnahme ergibt sich unmittelbar aus Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe d) Halbsatz 2 BauGB (→ A 2.3.2.3.4).

¹⁹⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1982 - 4 C 59.78, NJW 1982, 2512 (2513).

²⁰⁰ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.02.2015 - 2 A 1394/13, BauR 2015, 1963 (1970).

²⁰¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 10.03.1988 - 4 B 41.88, NVwZ 1989, 355 (355).

²⁰² Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.03.1981 - 4 C 2.78, NJW 1981, 2143 (2143).

Beispiel: Eine **nicht im Haushalt lebende Tochter** erbt ein im Außenbereich liegendes Wohnhaus von ihrer Mutter. Sie ist bei der planungsrechtlichen Beurteilung so zu behandeln, als hätte sie, statt ihrer Mutter in dem Haus gewohnt.

A 2.3.2.3.4 Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie

Schließlich steht die begünstigte Errichtung eines Ersatzgebäudes für Wohnzwecke gemäß **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe d)** BauGB unter der Voraussetzung, dass Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das **neue Wohngebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie** genutzt wird. Dabei wird über Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe d) Halbsatz 2 BauGB auch der Fall der Erbfolge berücksichtigt. An diese Fallkonstellation ist geknüpft, dass der Voreigentümer das Wohngebäude bis dahin selbst über längere Zeit genutzt hat.

Für die Beantwortung der Frage, wer zur „**Familie**“ zu rechnen ist, ist auf das Wohnungsbaurecht (vgl. Paragraf 18 Absatz 2 WoFG) zurückzugreifen, wenngleich dort nicht von „Familie“ die Rede ist, sondern von „Haushaltsangehörigen“. Das BVerwG hat hinsichtlich des Begriffs der Familie auf Paragraf 8 Absatz 2 des Wohnungsbau- und Familienheimgesetzes (II. WoBauG) zurückgegriffen.²⁰³ Durch das WoFG wurde das II. WoBauG ersetzt.

Paragraf 18 WoFG: Haushaltsangehörige

(Auszug Stand 20.11.2019)

(1) Zum Haushalt rechnen die in Absatz 2 bezeichneten Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen (Haushaltsangehörige).

Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinne des Absatzes 2, die alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen.

(2) Haushaltsangehörige sind:

1. der Antragsteller,
2. der Ehegatte,
3. der Lebenspartner und
4. der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft.

sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Schwägerte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass in Folge der Föderalismusreform im Jahr 2006 das WoFG des Bundes im Land Brandenburg durch das „Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg“ (BbgWoFG) ersetzt wurde. Der Begriff der **Haushaltsangehörigen** wird dort in Paragraf 3 Absatz 8 BbgWoFG bestimmt. Auch dort kommt nicht der Begriff der „Familie“, sondern „Haushaltsangehörige“ zum Tragen.

²⁰³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 23.01.1981 – IV C 82.77, BVerwGE 61, 285 (289 f.).

Paragraf 3 BbgWoFG: Begriffsbestimmung

(Auszug Stand 05.06.2019)

...

- (8) Zum Haushalt gehören alle Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden (Haushaltsangehörige). Zum Haushalt gehören auch Personen, wenn zu erwarten ist, dass diese alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden, sowie Kinder, deren Geburt aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist

► Der Nachweis, dass das Ersatzgebäude dem **Eigenbedarf dient, ist vom Bauherrn zu erbringen.**²⁰⁴ Sichergestellt werden kann die Anforderung im Rahmen einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung oder auf andere Weise (☞ A 6.3).

Beispiel: Nicht zulässig ist die Einrichtung einer zweiten Wohnung zur **Unterbringung von Pflegepersonal oder anderen Personen**, die den Eigentümer pflegen, ist da es sich nicht um Familienangehörige handelt.

A 2.3.2.3.5 Sonderregelung: Geringfügige Erweiterung und Abweichung vom Standort (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 3 BauGB)

Paragraf 35 Absatz 4 Satz 3 BauGB lässt bei bestimmten begünstigten Vorhaben **geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes** gegenüber dem zu beseitigenden oder zerstörten Gebäude sowie **geringfügige Abweichungen vom Standort des bisherigen Gebäudes** zu.

Die Anwendung dieser Begünstigungen steht **ausschließlich** den in der Vorschrift genannten Vorhaben offen, und zwar **im Falle der Neuerrichtung**

- eines **abgängigen Wohngebäudes** gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (☞ A 2.3.2),
- eines durch außergewöhnliche Ereignisse **zerstörten Gebäudes** gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (☞ A 2.3.3) oder
- eines **bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes** gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB (☞ A 2.3.1.2.8).

Da oftmals eine vollständige „Kopie“ des bisherigen Gebäudes in Bezug auf die Größe und den Standort nicht möglich oder zweckmäßig ist, wurden für die genannten Fallgestaltungen geringfügige Erweiterungen und Standortabweichungen zugelassen.

► Die **Grenze der Geringfügigkeit** lässt sich nicht anhand fester Prozentsätze bestimmen. Es handelt sich stets um eine **Einzelfallentscheidung** (☞ A 2.3.1.2.8). Dabei ist maßgeblich, wie sich die Erweiterungen und/oder die Standortabweichung auf die öffentlichen Belange auswirken wird, d. h. ob öffentliche Belange durch sie zusätzlich negativ betroffen sein werden.

²⁰⁴ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.02.2015 - 2 A 1394/13, BauR 2015, 1963 (1971).

A 2.3.3 Ersatzneubau für ein zerstörtes Gebäude (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

<p>Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich</p> <p>...</p> <p>(4) ...</p> <p>3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,</p> <p>...</p> <p><i>In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtslage des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.</i></p>	<p>(Auszug Stand 12.08.2025)</p>
--	----------------------------------

Mit der Zerstörung eines Gebäudes entfällt auch sein Bestandsschutz (§ A 7). Dies hat der Gesetzgeber als unangemessene Härte angesehen und durch **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB** die Voraussetzungen für den **erleichterten Wiederaufbau** bestimmt. Danach wird die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle begünstigt.

A 2.3.3.1 Vorhandensein eines Gebäudes

- ▶ Von der Begünstigung nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden ausschließlich **Gebäude** erfasst.

Die Begünstigung scheidet dabei von vornherein aus, wenn das zerstörte Gebäude zuvor dauerhaft ungenutzt oder nicht mehr nutzbar war. Sonstige bauliche Anlagen unterliegen der Vorschrift nicht. Anders als bei Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB muss es sich nicht um ein Wohngebäude handeln. **Eine Beschränkung auf eine bestimmte Nutzungsart besteht nicht.**

A 2.3.3.2 Weitere Anwendungsvoraussetzungen

Für eine begünstigte Neuerrichtung müssen gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende **Voraussetzungen kumulativ erfüllt** werden:

- Das zerstörte Gebäude muss **zulässigerweise errichtet** worden sein (§ A 2.3.3.2.1),
- das ursprüngliche Gebäude **muss zerstört sein**, und zwar durch **Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse** (§ A 2.3.3.2.2),

- das neue Gebäude muss gegenüber dem zerstörten **gleichartig sein** und an **gleicher Stelle** errichtet werden. Geringfügige Erweiterungen und geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort sind zulässig (☞ A 2.3.3.2.3),
- die Neuerrichtung muss **alsbald** erfolgen (☞ A 2.3.3.2.4).

A 2.3.3.2.1 Zulässigerweise errichtetes Gebäude

Zu den Anforderungen eines „zulässigerweise errichteten“ Gebäudes kann auf die Ausführungen unter (☞ A 2.3) verwiesen werden.

A 2.3.3.2.2 Zerstörung des ursprünglichen Gebäudes

Zerstört ist ein Gebäude dann, wenn die **Schäden am Gebäude so weitreichend sind, dass eine vom Bestandschutz (☞ A 7) gedeckte Reparatur nicht mehr möglich** ist. Dies ist der Fall, wenn die Standfestigkeit des gesamten Gebäudes berührt wird oder wenn die Bausubstanz zur Wiedernutzbarmachung weitgehend ausgetauscht werden muss. Ist das Gebäude dagegen lediglich instandsetzungsbedürftig, scheidet eine Anwendung des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aus.

▶ Durch den **Vorhabenträger ist nachzuweisen, dass eine Reparatur bzw. Instandsetzung aus technischen Gründen nicht möglich** sind (ggf. durch Gutachteneinholung).

Ursache für die Zerstörung des Gebäudes muss gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- ein nicht durch den Eigentümer verursachter **Brand** (z. B. Blitzschlag, Waldbrand, technische Defekte oder auch Brandstiftung durch einen Dritten),
- ein **Naturereignis** (z. B. Zerstörungen durch Stürme, Erdbeben, Erdbeben, Erdbeben, Erdbeben Starkregenereignisse und Überschwemmungen) oder
- ein **anderes außergewöhnliches Ereignis** (z. B. Flugzeugabsturz, Einwirkungen anlässlich eines militärischen Manövers, Gasexplosion²⁰⁵, rechtswidrige Eingriffe Dritter, die in das Gebäude eindringen und zerstören²⁰⁶)

und damit ein für den Eigentümer **nicht voraussehbares Ereignis** gewesen sein.

▶ Der Grund der Zerstörung muss **außerhalb der Einflussphäre des Eigentümers** liegen.

Daher stellen Zerstörungen, die absichtlich durch den Eigentümer oder mit seiner bzw. ihrer Billigung herbeigeführt wurden, keine außergewöhnlichen Ereignisse dar, sodass in diesen Fällen der Begünstigungstatbestand nicht eintritt.²⁰⁷ Hierunter fällt z. B. ein

²⁰⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 09.10.1981 - 4 C 66.80, NVwZ 1982, 374 (374).

²⁰⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.08.1982 - 4 C 45.79, BeckRS 1982, 31286545.

²⁰⁷ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 22.01.1998 - 3 L 234/96, LKV 1999, 190 (190).

langsamer Verfall eines Gebäudes, der auf nicht oder zu spät durchgeführte Reparaturen zurückzuführenden ist. Auch darf die Zerstörung nicht aus dem baulichen Zustand des Gebäudes abgeleitet werden.²⁰⁸

Keine **außergewöhnlichen Ereignisse** stellen daher auch altersbedingte Zerstörungen sowie Zerstörungen, die durch unzureichende Instandhaltung, durch fehlerhafte Planung, mangelhafte Bauausführung (z. B. bei Umbauarbeiten) oder ungeeignete bzw. gesundheitsgefährdende Baumaterialien (z. B. Asbest) verursacht wurden. Für den Fall, dass es sich um ein Wohngebäude handelt, kommt für eine Neuerrichtung ggf. eine Begünstigung nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Betracht.

Beispiel: Durch einen Sturm wird das Dach eines Gebäudes abgedeckt. Die **Reparatur** des Dachs dient der Erhaltung des Bestands und ist vom Bestandschutz gedeckt. Dagegen nicht zulässig ist eine begünstigte Neuerrichtung des Gebäudes auf Grundlage von Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.²⁰⁹

A 2.3.3.2.3 Gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle

Begünstigt nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist nur die Errichtung eines **gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle**. Bezüglich der sich daraus ergebenden Anforderungen kann auf die Erläuterungen zu Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB verwiesen werden (→ A 2.3.2.2).

Geringe Erweiterungen und geringfügige Abweichungen vom Standort sind nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 3 BauGB zulässig (→ A 2.3.2.3.5).

Mit Blick auf die Rechtsprechung ist ergänzend hervorzuheben, dass zur Gleichartigkeit **auch die Nutzung** zählt.²¹⁰ Die Nutzung des neuen Gebäudes darf also von der Nutzung des zerstörten Gebäudes nicht wesentlich abweichen.

Beispiel: Der **Wiederaufbau** eines durch Brand zerstörten Jagdhauses, das künftig überwiegend Wohnzwecken dienen soll, erfüllt die Anforderungen des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht, da das Gebäude keine beachtliche jagdliche oder qualitativ gleichwertige Zweckbestimmung mehr haben wird.²¹¹

²⁰⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom, 13.03.1981 - 4 C 2.78, NJW 1981, 2143 (2144).

²⁰⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1982 - 4 C 3.79, BeckRS 1982, 31267533.

²¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.06.1979 - IV C 23.77, BeckRS 1979, 108602.

²¹¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.06.1979 - IV C 23.77, BeckRS 1979, 108602.

A 2.3.3.2.4 Alsbaldige Neuerrichtung

Die Begünstigung nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 3 BauGB ist weiterhin an die Voraussetzung geknüpft, dass die **Neuerrichtung** eines Ersatzbaus **alsbald** nach der Zerstörung des Gebäudes erfolgt.

Die Neuerrichtung eines Ersatzgebäudes für das zerstörte Gebäude muss insoweit innerhalb eines Zeitraums erfolgen, in dem sich die Verkehrsauffassung noch nicht auf den Wandel der Grundstückssituation eingestellt hat, sondern mit dem **Wiederaufbau zu rechnen** ist.

▶ Welcher **Zeitraum einer "alsbaldigen Neuerrichtung"** entspricht, kann nur **im Einzelfall** beurteilt werden.

Die Neuerrichtung muss sich zeitlich so eng an das vorherige Bestehen des zerstörten Gebäudes anschließen, dass die „**Nachwirkung**“ der **zerstörten Bebauung noch gegeben ist** und der Neubau daher nicht als etwas fremdartig Neues, sondern als Ersatz und Fortführung des zerstörten Gebäudes erscheint.²¹² Maßgebend für die Beurteilung ist der **Zeitraum zwischen der Zerstörung des Gebäudes und der ernsthaften Bekundung** des Bauherrn, ein gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle neu zu errichten. Dieser **Wiederaufbauwille** kann durch die Einreichung des Bauantrags, einer Bauvoranfrage aber auch durch einer sonstigen, einer Voranfrage vergleichbaren, Erklärung erbracht werden.

Für die Beurteilung, ob die Verkehrsauffassung noch mit einem Wiederaufbau rechnet und die Bauabsicht dementsprechend als „alsbald“ geäußert angesehen werden kann, hat das BVerwG im Jahr 1981 ein dreistufiges „**Zeitmodell**“²¹³ entwickelt (→ *Abbildung A 16: Systematische Übersicht zum Zeitmodell der „alsbaldigen Neuerrichtung“*), das indiziell auf den Zeitraum abstellt, den der Bauherr für die Planung des Wiederaufbaus bis zur ernsthaften Bekundung seiner Bauabsicht üblicherweise benötigt. Dieses Modell gilt auch heute noch, allerdings mit der Modifikation, dass es auf die Errichtung des Gebäudes ankommt:

- Danach ist die **Voraussetzung des „alsbald“ beabsichtigten Wiederaufbaus stets** erfüllt, wenn die **Bauabsicht innerhalb des ersten Jahres** nach Zerstörung des Gebäudes ernsthaft bekundet wird. Diese Bekundung kann durch die Einreichung eines Bauantrags, einer Bauvoranfrage oder auch durch eine gleichwertige Erklärung erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraums kann auf eine individuelle Prüfung der Verhältnisse des Einzelfalles im Genehmigungsverfahren verzichtet werden.
- Auch für das **zweite Jahr** lässt die **Verkehrsauffassung den Wiederaufbau noch regelmäßig erwarten**. Nur in besonderen Umständen des Einzelfalles können sich schon vor Ablauf des zweiten Jahres nach der Zerstörung des Gebäudes veränderte Grundstückssituation eingestellt haben, die einen Wiederaufbau nicht mehr erwarten lassen. Die Regelvermutung kann insoweit innerhalb des zweiten Jahres jedoch widerlegt werden.

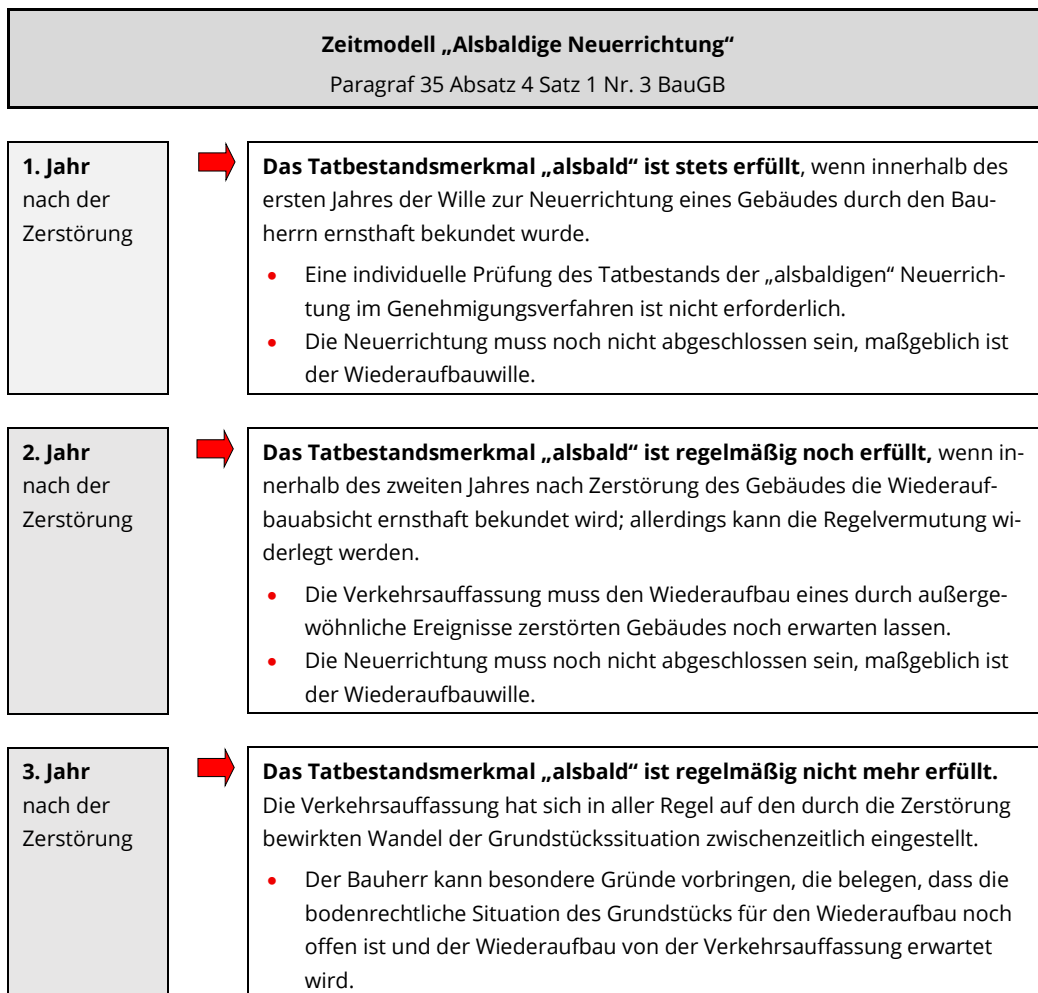
²¹² Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.08.1981 - 4 C 65.80, NJW 1982, 400 (401).

²¹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.08.1981 - 4 C 65.80, NJW 1982, 400 (401).

- **Nach Ablauf von zwei Jahren** ist schließlich **in aller Regel** davon auszugehen, dass sich **die Verkehrsauffassung auf den Wandel** der Grundstückssituation eingestellt hat, es sei denn, der **Bauherr kann besondere Gründe vorbringen, die belegen**, dass die bodenrechtliche Situation des Grundstücks für den Wiederaufbau noch offen ist und der Wiederaufbau von der Verkehrsauffassung erwartet wird.

Bei der Beurteilung der Frage, ob der Zeitraum verstrichen ist und sich ein Wandel der Grundstückssituation eingestellt hat, ist zu beachten, dass zeitliche Verzögerungen, die der **Bauwillige nicht zu verantworten** hat, nicht zu seinen Lasten gehen dürfen. Hierzu zählen z. B. Verzögerungen, die aufgrund mehrjähriger Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde, einer rechtswidrigen Ablehnung des Bauantrags und des sich daran anschließenden gerichtlichen Verfahrens, entstanden sind.

Abbildung A 16: Systematische Übersicht zum Zeitmodell der „alsbaldigen Neuerrichtung“



Quelle: Eigene Darstellung

A 2.3.4 Änderung oder Nutzungsänderung bei erhaltenswerten Gebäuden (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(4) ...

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,

Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB begünstigt sowohl die **Änderung** als auch die **Nutzungsänderung** (auch mehrmalige und wesentliche) von Gebäuden unter der Voraussetzung, dass diese erhaltenswert sind und das **Bild der Kulturlandschaft prägen**.

Maßgebliches Ziel dieser Regelung ist der Erhalt und die Vorbeugung des Verfalls kulturell bedeutsamer Gebäude, wie z. B. Burgen, Fachwerkhäuser, Türme, Wind- oder Wassermühlen.²¹⁴

Begünstigt ist nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB nicht nur eine unwesentliche Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes. Anders als im Fall von Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sind durchaus **auch wesentliche Änderungen zulässig**. Es sind aber nicht solche Änderungen zulässig, die einer Neuerrichtung oder einer Erweiterung gleichkommen.²¹⁵ Die Errichtung eines Ersatzbaus wird von Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB nicht erfasst (☞ A 2.3.4.2.1).

A 2.3.4.1 Vorhandensein eines Gebäudes

- ▶ Auch Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB knüpft an das **Vorhandensein eines Gebäudes** an (☞ A 2.3). Daher werden **sonstige bauliche Anlagen, die kein Gebäude darstellen**, von der Regelung **nicht erfasst**.

Das Gebäude **kann bereits aufgegeben oder ungenutzt sein**. Bei genutzten Gebäuden ist die Art der Nutzung unerheblich. Es muss auch seiner ursprünglichen Funktion nicht mehr dienen. Insoweit ist auch nicht gefordert, dass die Nutzung des Gebäudes ursprünglich privilegiert war. Voraussetzung ist jedoch, dass das **Gebäude noch funktionsfähig** ist. Daher darf es sich noch nicht um eine Ruine handeln (☞ A 2.3.4.2.1).²¹⁶

²¹⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.09.1984 - 4 B 203.84, ZfBR 1984, 302.

²¹⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.2013 - 4 C 15.12, ZfBR 2014, 259 Rn. 12.

²¹⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.1993 - 4 B 160.93, NVwZ-RR 1994, 307 (308); BVerwG, Urteil vom 12.12.2013 - 4 C 15.12, ZfBR 2014, 259 Rn. 12.

A 2.3.4.2 Weitere Anwendungsvoraussetzungen

Für eine begünstigte Änderung oder Nutzungsänderung müssen gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB folgende **Voraussetzungen kumulativ erfüllt** werden:

- das Gebäude muss **erhaltenswert** sein (→ A 2.3.4.2.1),
- das Gebäude muss das Bild der Kulturlandschaft **prägen** (→ A 2.3.4.2.2) und
- das Vorhaben muss der **zweckmäßigen Verwendung und Erhaltung** des Gestaltwerts dienen (→ A 2.3.4.2.3).

A 2.3.4.2.1 Erhaltenswertes Gebäude

Ziel der Regelung ist es, dem Verfall von erhaltenswerten Gebäuden vorzubeugen, unabhängig davon, ob es sich um Baudenkmäler oder andere kulturell bedeutsame Gebäude handelt. Daher ist die erleichterte Änderung oder Nutzungsänderung nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB an **das Vorhandensein eines erhaltenswerten Gebäudes** geknüpft. Die Vorschrift gilt somit **nicht für zerstörte, verfallene oder nicht mehr vorhandene Gebäude**, bei denen es bereits an einer hinreichenden Grundlage für Erhaltungsmaßnahmen fehlt.

► Voraussetzung ist, dass ein **Gebäude vorhanden** ist, bei dem für Erhaltungsmaßnahmen überhaupt noch Raum ist.²¹⁷ Das Gebäude muss daher noch eine solche Substanz aufweisen, dass sein Gestaltwert nach städtebaulichen Maßstäben erhalten bleiben kann.²¹⁸ Auf eine bestimmte Art von Gebäude kommt es bei der Anwendung der Bestimmung nicht an.

Der **Wiederaufbau** von Ruinen oder von Anlagen, die bereits jegliche Funktion verloren haben, ist von Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB nicht erfasst. Dies gilt auch für Baumaßnahmen an verfallenen Gebäuden, die einem Wiederaufbau gleichkommen.²¹⁹

A 2.3.4.2.2 Das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude

Von dem zu ändernden Gebäude muss eine die Kulturlandschaft prägende Wirkung ausgehen.

Kulturlandschaft ist die durch den Menschen und seine Wirtschaftsweise, etwa durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Wasser- und Tagebau, militärische Nutzung, Straßen- und Eisenbahnbau oder dörfliche Siedlungstätigkeit, entstandene und geprägte Naturlandschaft. Der räumliche Anwendungsbereich ist damit im Ausgangspunkt eher weitreichend.

²¹⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.1993 - 4 B 160.93, NVwZ-RR 1994, 307 (308); BVerwG, Urteil vom 12.12.2013 - 4 C 15.12, ZfBR 2014, 259 Rn. 12.

²¹⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.1993 - 4 B 160.93, NVwZ-RR 1994, 307 (307).

²¹⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.09.1984 - 4 B 203.84, NVwZ 1985, 184 (184).

▶ Das Gebäude soll einem **kulturhistorisch bedeutsamen Zusammenhang** zugehörig²²⁰ und **für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche oder einer Region** aussagekräftig sein.²²¹ Im Sinne der Außenbereichsschonung sollen die Gebäude, um für die Kulturlandschaft prägend zu sein, gelungen in das natürliche Umfeld eingebunden sein und als selbstverständlicher Teil der Landschaft wahrgenommen werden. Sie sollen in Anlehnung an die Ziele des Naturschutzrechts die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft stärken.

Ob ein Gebäude für das Bild der jeweiligen Kulturlandschaft prägend ist, ist jeweils im **Einzelfall** zu beurteilen. Im Regelfall besteht eine die Kulturlandschaft prägende Wirkung bei **denkmalgeschützten Gebäuden**. Sie stellen ausweislich Paragraf 1 BbgDSchG Bestandteile der Kulturlandschaft dar und sind gemäß Paragraf 7 Absatz 2 BbgDSchG so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Ein **bestehender Denkmalschutz ist jedoch nicht zwingende Anwendungsvoraussetzung** des Begünstigungstatbestandes. Damit können auch Gebäude neuer Zeit das Bild der Kulturlandschaft prägen. Bei nicht förmlich denkmalgeschützten Gebäuden ist objektiv zu prüfen, ob sie ein wesentlicher, typischer Bestandteil bei der Entwicklung der Kulturlandschaft bzw. ein Zeugnis dessen sind und ob eine optisch wahrnehmbare Wechselbeziehung zwischen dem Gebäude und der Kulturlandschaft besteht.²²²

▶ Eine äußerlich nicht erkennbare Bedeutung des Gebäudes (z. B. Nutzung durch prominente Personen) sowie subjektiv empfundene, ästhetische Merkmale ohne Bezug zur Kulturlandschaft spielen hierbei keine Rolle.

Beispiel: Ein in die Denkmalliste²²³ aufgenommenes Bahnwärterhaus prägt die **Kulturlandschaft** und ist erhaltenswert.

Beispiel: Ein nach allen Seiten sich als **gewöhnliches Wohnhaus** oder Wirtschaftsgebäude darstellendes Bahnhofsgebäude aus dem 19. Jahrhundert stellt dagegen kein das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude dar.²²⁴

A 2.3.4.2.3 Zweckmäßige Verwendung und Erhaltung des Gestaltwerts des Gebäudes

Die Vorschrift begünstigt die Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes. Eine Beschränkung von Art und Umfang der Änderung ergibt sich daraus, dass

- zum einen das Vorhaben einer **zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes** dient und
- zum anderen **der Gestaltwert des Gebäudes erhalten** bleiben muss.

²²⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.01.1991 - 4 B 186.90, NVwZ-RR 1991, 339 (339).

²²¹ Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 25.01.1995 - 2 B 92.2869, NVwZ-RR 1995, 320 (321).

²²² Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 30.12.2021 - 1 LA 91.20, ZfBR 2022, 272 (274).

²²³ Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 20.12.2000 - 2 B 99.2118, BeckRS 2000, 28447.

²²⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.01.1991 - 4 B 186.90, NVwZ-RR 1991, 339 (339).

Denkmalpflegerische Anforderungen bleiben unberührt.

Zur **Erhaltung des Gestaltwerts** muss das äußere Erscheinungsbild trotz Änderung gewahrt bleiben. Zwar darf die Änderung mehr als nur unwesentlich oder geringfügig sein. Der mit der Änderung verbundene Eingriff darf jedoch nicht so stark sein, dass der **frühere Baubestand** im Gesamtgefüge der veränderten Anlage nicht mehr **als Hauptsache in Erscheinung** tritt.²²⁵

▶ Bei der **Beurteilung** ist immer zu berücksichtigen, dass **der Grund für die Begünstigung darin liegt, die Kulturlandschaft prägenden Gebäude zu erhalten**. Daher müssen die baulichen Änderungen sich in einem Rahmen bewegen, der die prägende Wirkung des Gebäudes nicht erheblich beeinträchtigt. Die Umgestaltung darf nicht dazu führen, dass das Gebäude im Vergleich zum früheren Zustand ein anderes Erscheinungsbild vermittelt.

Bleibt die Kulturlandschaft prägende Eigenschaft eines Gebäudes unberührt, so dient eine entsprechende Baumaßnahme der Erhaltung des Gestaltwerts. Umgekehrt sind solche Änderungen ausgeschlossen, die einer Neuerrichtung oder Erweiterung im Sinne von Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2, 3, 5 und 6 BauGB gleichkommen.²²⁶

Beispiel: **Umnutzung eines ehemaligen Bahnwärterhäuschens**

Ein ehemaliges ein- bis zweigeschossiges Bahnwärterhäuschen, das Ende des 19. Jahrhunderts in traditioneller, massiver Ziegelbauweise errichtet wurde und als Denkmal geführt wird, soll zu Beherbergungszwecken umgenutzt werden. Schon bislang wurde das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude befindet sich in einem erhaltenswerten Zustand. Neben Modernisierungsmaßnahmen ist ein Anbau vorgesehen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bahnhofs-Empfangsgebäude wurde aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen bereits in die Denkmalliste aufgenommen. Das Gebäude ist in seinem Erscheinungsbild noch unverändert erhalten. Es ist Zeugnis für die im Zuge der fortschreitenden Industrialisierung veränderte Naturlandschaft und Wesensmerkmal der Kulturlandschaft. Das Gebäude fügt sich harmonisch und selbstverständlich in die Umgebung ein. Es hat eine das Bild der Kulturlandschaft prägende Wirkung. Damit ist es als erhaltenswert einzustufen.

Das bestehende Bahnwärterhaus prägt als Teil der hier die Landschaft kennzeichnenden Eisenbahnanlage die umgebende Kulturlandschaft. Seine prägende Wirkung wird besonders hervorgehoben durch seinen singulären Standort und sein dadurch bedingtes Erscheinungsbild.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung zu Beherbergungszwecken stellt eine zweckmäßige Verwendung des Gebäudes dar. Da keine wesentlichen, äußerlich erkennbaren Umbauten des Gebäudes beabsichtigt sind und auch der geplante Anbau die Identität des Gebäudes unangetastet lässt und im Vergleich zum früheren Zustand kein wesentlich anderes Erscheinungsbild vermittelt, wird sichergestellt, dass auch der Gestaltwert erhalten bleibt.

Ergebnis

Es handelt sich um ein Vorhaben, das die Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB erfüllt.

²²⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.1993 - 4 B 160.93, NVwZ-RR 1994, 307 (308).

²²⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.2013 - 4 C 15.12, ZfBR 2014, 259 (260).

Beispiel: **Umnutzung eines zwischenzeitlich als Ferienlager genutzten Gebäudes zu Wohnzwecken**

Ein ehemaliges Wohnhaus, das zwischenzeitlich bis zum Jahr 2015 als Ferienlager genutzt wurde, soll wieder entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Das Gebäude wurde in der Vergangenheit vor der Umnutzung als Ferienlager durch einen regional bekannten Schriftsteller bewohnt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die vorgesehenen Baumaßnahmen führen nicht zu einer Veränderung des Gebäudes. Sie umfassen ausschließlich Modernisierungsmaßnahmen, die nicht von außen sichtbar sind.

Planungsrechtliche Beurteilung

Eine optisch wahrnehmbare Wechselbeziehung zwischen dem Gebäude und der Kulturlandschaft besteht nicht. Aus der einstigen Nutzung des Gebäudes durch einen regional bedeutsamen Schriftsteller kann keine die Kulturlandschaft prägende Wirkung des Gebäudes abgeleitet werden.

Ergebnis

Das Vorhaben erfüllt nicht die Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

Auch wenn das Vorhaben grundsätzlich eine zweckmäßige Umnutzung des Gebäudes darstellt und auch die Gestalt des Gebäudes unverändert bleibt, genügt das Vorhaben nicht den Anwendungsvoraussetzungen des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB, da es sich nicht um ein das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude handelt.

A 2.3.5 Erweiterung von Wohngebäuden (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(4) ...

5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB begünstigt die **Erweiterung eines Wohngebäudes** auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter den in **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a) bis c) BauGB genannten Voraussetzungen**.

Ziel dieser Vorschrift ist es nicht, erleichtert Baurechte im Außenbereich zu schaffen, die einer weiteren Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub leisten. Sie dient vielmehr dazu, Härten und Schwierigkeiten zu beseitigen, um dem Eigentümer eines Wohnhauses im Außenbereich eine angemessene Wohnraumversorgung zu gewährleisten.²²⁷

²²⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 - 4 C 10.97, BauR, 1998, 760.

A 2.3.5.1 Vorhandensein eines Wohngebäudes

- ▶ Grundvoraussetzung der Anwendbarkeit des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist zunächst das **Vorhandensein** eines **Wohngebäudes**.

Daher fällt z. B. ein bereits beseitigtes Gebäude nicht mehr unter den Privilegierungstatbestand.²²⁸ Gleiches gilt, wenn ein Wohngebäude nach einem Brand so zerstört ist, dass es nicht mehr saniert werden kann.²²⁹

Es muss sich weiterhin – wie im Falle des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (☞ A 2.3.2) – um ein **Gebäude handeln, das dem dauerhaften Wohnen dient. Die Wohnnutzung muss ausgeübt werden.** Ist die Wohnnutzung aufgegeben und der Bestandschutz (☞ A 2.3.3.4 und A 7) erloschen, entfällt die Anwendungsvoraussetzung des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Bestehende Gebäude, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, fallen damit nicht unter den Begünstigungstatbestand. Aus diesem Grund ist z. B. auch die Umwandlung eines Wochenend- oder Ferienhauses in ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen unter Heranziehung von Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht möglich.²³⁰

A 2.3.5.2 Erweiterung eines Wohngebäudes

- ▶ Zulässig ist weiterhin **nur die Erweiterung** eines Wohngebäudes, nicht die Neuerrichtung. Durch Erweiterung des ohnehin Vorhandenen wird die zusätzliche Belastung des Außenbereichs geringgehalten, anders als bei einer Vergrößerung der Anzahl an baulichen Anlagen, die dazu geeignet sind, eine verstärkte Zersiedelung des Außenbereichs herbeizuführen.

Eine Erweiterung kann durch **Aufstockung oder durch einen Anbau** erfolgen. Der Anbau muss allerdings eine **Ergänzung zum Hauptgebäude** darstellen und darf nicht selbstständig funktionsfähig und vom Hauptgebäude trennbar sein²³¹. Beides muss baulich-konstruktiv miteinander verbunden sein (z. B. durch einen Durchbruch oder eine Verbindungstür). Somit ist nicht nur die äußere Wirkung von Gebäude und Erweiterung zu prüfen, sondern auch die innere Raumaufteilung. Ein eigener Zugang zur zweiten Wohnung ist nur unter zuvor genannter Voraussetzung zulässig. Ein separater, freistehender Neubau eines Wohngebäudes ist ebenso wenig als Erweiterung zu betrachten, wie der Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Doppelhaus mit zwei aneinander gesetzten, selbständig nutzbaren Haushälften, auch wenn das neue Wohngebäude mit dem bestehenden Wohngebäude durch einen Zwischentrakt verbunden ist.²³²

²²⁸ Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 20.09.2002 – 14 ZB 02.1615, BeckRS 2002, 26124.

²²⁹ Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 12.08.2019 - 2 CS 19.1316, BeckRS 1019, 19573.

²³⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 06.10.1994 - 4 B 178.94, NVwZ 1995, 700 (700).

²³¹ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.12.2020 – OVG 2 N 65/17, BeckRS 2020, 37827 Rn. 6.

²³² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.04.2008 - 4 B 24.08, ZfBR 2008, 593 (593); BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 - 4 C 10.97, NVwZ 1998, 842 (843).

- Beispiel: **Nicht erfasst von Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB** sind z. B.
- der Bau eines in näherer räumlicher Entfernung vom Wohngebäude gelegenen weiteren Gebäudes²³³,
 - eine Erweiterung für die Schaffung einer Ferienwohnung²³⁴,
 - die Herstellung einer unterirdischen Schwimmhalle²³⁵.

▶ Begünstigt nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist ausschließlich die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes auf **höchstens zwei Wohnungen**. Die Erweiterung muss vollständig der Schaffung einer zweiten Wohnung dienen. Sie darf nicht dazu führen, dass in dem Wohngebäude mehr als zwei Wohnungen entstehen.²³⁶

Nicht erfasst von Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist die Schaffung von gewerblich genutzten Räumen (z. B. Ferienzimmer, Praxisräume, Lager, Werkstatträume). Dies bedeutet jedoch nicht, dass im bestehenden und erweiterten Wohngebäude einzelne Räume für gewerbliche oder sonstige, nicht Wohnzwecken dienende Zwecke genutzt wird. Maßgeblich ist, dass die Wohnnutzung überwiegt und damit der Charakter als Wohngebäude eindeutig erkennbar ist.

Wird durch die Erweiterung eine zweite Wohnung geschaffen, so ist auch die Herstellung der dazu zwingend erforderlichen zusätzlichen Nebenanlagen (z. B. Zuwegung, Stellplatz, Schuppen) begünstigt. Im Hinblick auf den Stellplatzbedarf ist maximal ein Stellplatz je Wohnung zulässig.

A 2.3.5.3 Weitere Anwendungsvoraussetzungen

Für eine begünstigte Erweiterung eines Wohngebäudes müssen gemäß **Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a) bis c) BauGB** im Übrigen folgende **Voraussetzungen** insgesamt erfüllt werden:

- das Wohngebäude wurde **zulässigerweise** errichtet (☞ A 2.3.5.3.1),
- die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse **angemessen** (☞ A 2.3.5.3.2) und
- bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude **vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie** selbst genutzt wird (☞ A 2.3.5.3.3).

²³³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 – 4 C 10.97, NVwZ 1998, 842 (843).

²³⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 06.10.1994 – 4 B 178.94, NVwZ 1995, 700.

²³⁵ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.08.1993 – 11 A 1347.91, BRS 55 Nr. 87.

²³⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.08.1998 – 4 C 13.97, NVwZ-RR 1999, 295 (296).

A 2.3.5.3.1 Zulässigerweise errichtetes Wohngebäude

Nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a) BauGB muss es sich um ein **zulässigerweise errichtetes Gebäude** handeln.

Zu den Anforderungen eines „zulässigerweise errichteten“ Gebäudes kann auf die Ausführungen unter (→A 2.3) verwiesen werden.

A 2.3.5.3.2 Angemessenheit der Erweiterung

Eine weitere Voraussetzung besteht nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe b) BauGB darin, dass die Erweiterung **im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse des Eigentümers oder seiner Familie angemessen** ist.

- ▶ Anders als bei Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht nur geringfügige Erweiterungen, sondern **auch umfänglichere Vergrößerungen der Wohnfläche** zulässig.²³⁷

Bei der Vorschrift geht es nicht um die Schaffung neuer Baurechte, sondern es soll dem Eigentümer eines Wohngebäudes im Außenbereich die Möglichkeit eingeräumt werden, eine **angemessene Wohnraumversorgung** zu gewährleisten.²³⁸ Dabei darf allerdings die Funktion des Wohnhauses nicht verändert werden. Die Wohnbedürfnisse des Eigentümers oder seiner Familie sind bei der Erweiterung zu berücksichtigen. Daher sind **grundsätzlich auch mehrmalige Erweiterungen möglich**, jedoch nur solange die Angemessenheit insgesamt (alle Erweiterungen zusammengefasst) gewahrt bleibt.

- ▶ Die **Angemessenheit der Erweiterung** richtet sich nach der **Größe des bestehenden Gebäudes** einerseits und nach den **Wohnbedürfnissen der Familie** andererseits. **Beide Voraussetzungen müssen kumulativ** erfüllt werden. Im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse sind die Größe der Familie und ihr objektiver Wohnflächenbedarf zu berücksichtigen. Die Baumaßnahme muss dazu bestimmt sein, der besseren Wohnraumversorgung der Familien zu dienen.

Begrenzt wird die Erweiterung durch den **Maßstab der Angemessenheit**. Hierbei geht es allerdings nicht darum, was der Bauherr – subjektiv – unter „angemessen“ versteht. In der Regel sollte sich die **Erweiterung dem vorhandenen Gebäude gegenüber unterordnen**. Erweist sich eine Erweiterung mit Blick auf den vorhandenen **baulichen Bestand mit seiner Größe und Funktion** als unverhältnismäßig, fehlt es an der Angemessenheit im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude. In seltenen Ausnahmefällen kann zwar auch eine Verdopplung der vorhandenen Wohnfläche zulässig sein, z. B. wenn das

²³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.08.2016 – 4 C 3.15, NVwZ 2016, 1477 Rn. 28.

²³⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.09.1988 – 4 B 155.88, NVwZ 1989, 173 (173).

zu erweiternde Gebäude außergewöhnlich klein ist und die Wohnbedürfnisse der Familienangehörigen aufgrund besonderer Umstände dadurch nicht einmal annähernd gedeckt sind.²³⁹ Die **Angemessenheit findet ihre Grenze** stets dann, wenn dem Gebäude durch die Erweiterung eine nicht zulässige neue Funktion oder Qualität zukommt. Dies ist z. B. der Fall, wenn ein Kleinsiedlungshaus in ein villenähnliches Einfamilienhaus umgewandelt werden soll.²⁴⁰

▶ Es bedarf stets einer **objektiven Bewertung der jeweiligen familiären Wohnbedürfnisse**, die im Rahmen einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu bestimmen sind. Hierbei können die Maßstäbe etwa des Wohnungsbauförderungsrechts oder sonstiger landesrechtlicher Vorschriften als Orientierungshilfe herangezogen werden.²⁴¹

Zur Beurteilung der Angemessenheit kann in Brandenburg die Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie als grobe Orientierungshilfe zurückgegriffen werden. Nach Nr. 4.4 dieser Richtlinie können als Orientierung folgende Wohnungsgrößen als angemessen betrachtet werden:

- 1-Raum-Wohnungen bis zu 45 Quadratmeter (für Einpersonenhaushalte),
- 2-Raum-Wohnungen bis zu 50 Quadratmeter (für Einpersonenhaushalte),
- 2-Raum-Wohnungen bis zu 65 Quadratmeter (für Zweipersonenhaushalte),
- 3-Raum-Wohnungen bis zu 80 Quadratmeter (für Dreipersonenhaushalte),
- 4-Raum-Wohnungen bis zu 90 Quadratmeter (für Vierpersonenhaushalte).

Für jeden weiteren Wohnraum werden bis zu 10 Quadratmeter anerkannt.

Den Wohnflächenbedürfnissen ist stets der Grundsatz einer größtmöglichen Schonung des Außenbereichs gegenüberzustellen. Der **Eigentümer hat darzulegen, dass und inwiefern das vorhandene Wohngebäude den sich veränderten oder sich in absehbarer Zeit verändernden familiären Verhältnissen oder gewandelten Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht** wird (z. B. beengte Verhältnisse, unzeitgemäßer Standard, Barrierefreiheit).

²³⁹ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 09.10.2008 – 10 A 731.07, BeckRS 2008, 139734 Rn. 7.

²⁴⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 23.01.1981 - IV C 82.77, NJW 1981, 1225 (1225).

²⁴¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 31.01.2019 - 4 B 26.18, ZfBR 2019, 385 (386); BVerwG, Urteil vom 23.01.1981 - IV C 82.77, NJW 1981, 1225 (1226); VGH Hessen, Beschluss vom 08.09.2010 - 3 B 1271/10, ZfBR 2011, 290 (291).

Beispiel: Umbau eines Stallgebäudes in eine Wohnung

Ein an ein vorhandenes Wohnhaus angebaute ehemalige Stallgebäude soll für den Sohn zu einer Wohnung umgebaut werden. Im vorhandenen Wohnhaus leben Mutter, Sohn und der Großvater in einer Wohnung. Die Wohnfläche beträgt über zwei Etagen 140 Quadratmeter. Die Geschossfläche des Stallgebäudes beträgt 86 Quadratmeter. Das Stallgebäude wird seit mehr als 10 Jahren nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die beabsichtigte Erweiterung des Wohngebäudes ist sowohl im Verhältnis zum bestehenden Wohngebäude als auch im Verhältnis zu den Wohnbedürfnissen der Familie nicht angemessen. Die bestehende Wohnfläche von 140 Quadratmeter übersteigt deutlich den in der MietwohnungsbauförderR enthaltenen Orientierungswert von 80 Quadratmeter für einen Haushalt mit drei Personen. Selbst unter der Annahme, dass die familiäre Situation mit drei erwachsenen Generationen einer Aufteilung der Wohnung in zwei Haushalte bedarf, ist die bestehende Wohnfläche als ausreichend zu erachten.

Ferner fällt der Umbau des an das Wohngebäude angebauten Stallgebäudes nicht unter die Begünstigung nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB, da das Stallgebäude kein Wohngebäude darstellt, das durch eine Aufstockung oder einen Anbau erweitert werden soll.

Ergebnis

Der beabsichtigte Umbau des Stallgebäudes in eine zweite Wohnung erfüllt die Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht und ist daher aufgrund dieser Vorschrift nicht genehmigungsfähig.

Auch Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann nicht zur Anwendung kommen, da die Scheune nicht mehr als solche genutzt wird und zudem die 7-Jahresfrist bereits überschritten ist.

Das Vorhaben ist damit nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen, es sei denn es kann der Nachweis erbracht werden, dass das Stallgebäude ein nach Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB erhaltenswertes Gebäude darstellt.

Beispiel: Errichtung einer Doppelgarage

Der Eigentümer beantragt die Errichtung einer Doppelgarage auf den Fundamenten einer ehemals landwirtschaftlich genutzten, aber nicht mehr vorhandenen Scheune. Der Standort befindet sich ca. 15 Meter entfernt vom Wohngebäude. Begehrt wird eine Genehmigung auf Grundlage von Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Zur Begründung führt der Eigentümer aus, dass es nicht zumutbar sei, die Kraftfahrzeuge ungeschützt der Witterung und dem Zugriff von Autodieben auszusetzen.²⁴²

Planungsrechtliche Beurteilung

Die Begründung zur Errichtung der Doppelgarage liegt außerhalb des Schutzzwecks von Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Die Baumaßnahme hätte keine Änderung der Wohnverhältnisse zur Folge. Zudem spricht die räumliche Entfernung zum Wohngebäude gegen eine Anwendung der Vorschrift. Die Garage stellt eine eigenständige bauliche Anlage dar.

Ergebnis

Das Vorhaben erfüllt nicht die Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraphen 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB.

Auch kann der Begünstigungsfall des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht zur Anwendung kommen, da die Scheune nicht mehr vorhanden ist.

Ebenso nicht zum Tragen kommt Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, der die Neuerrichtung zerstörter Gebäude zum Gegenstand hat, da sich die Doppelgarage gegenüber der ehemaligen Scheune nicht als gleichartiges Gebäude darstellt.

Das Vorhaben ist damit nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen.

²⁴² Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1998, 4 C 10.97, NVwZ 1998, 842 (844).

A 2.3.5.3 Nutzung durch den Eigentümer oder seine Familie

Nach **Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe c) BauGB** müssen weiterhin Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Wohngebäude **vom bisherigen Eigentümer oder von seiner Familie selbst genutzt** wird. Durch diese Anforderung soll sichergestellt werden, dass unter Ausnutzung des Begünstigungstatbestands Zweit- oder Ferienwohnungen geschaffen werden.

Eine entsprechende Forderung der **Selbstnutzung** enthält auch die Begünstigung nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (→ A 2.3.2.3.3). Abweichend davon muss nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB das bestehende Wohngebäude allerdings in Vergangenheit nicht seit längerer Zeit durch den Eigentümer genutzt worden sein.

▶ Allein für den Fall, dass die Erweiterung die Herstellung einer zweiten Wohnung umfasst, kommt es darauf an, ob nach den **objektiven Umständen des Einzelfalls anzunehmen ist, dass der Eigentümer oder seine Familie das Gebäude künftig vollständig selbst nutzen werden.**

Dass nach der Erweiterung des Wohngebäudes die zweite Wohnung durch den Eigentümer oder seine Familie genutzt wird, ist seitens der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung oder auf andere Weise (z. B. Baulast) sicherzustellen. Auf die Ausführungen zu Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB kann im Übrigen verwiesen werden. (→ A 6.3)

A 2.3.6 Erweiterung eines Gewerbebetriebes (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(4) ...,

6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen ist.

Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB begünstigt die bauliche **Erweiterung eines zulässigerweise** im Außenbereich errichteten **gewerblichen Betriebs**, wenn diese im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Ziel dieser Vorschrift ist es, im Außenbereich bestehenden gewerblichen Betrieben, die eigentlich nicht in den Außenbereich gehören, angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, die über die Grundsätze des Bestandsschutzes hinausgehen, um so die dauerhafte Tragfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Im Interesse der Schonung des Außenbereiches sind den Erweiterungen allerdings enge Grenzen gesetzt.

A 2.3.6.1 Gewerblicher Betrieb

- ▶ Die Regelung des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB setzt einen im Außenbereich **bestehenden gewerblichen Betrieb** voraus. Daher fällt z. B. eine Erweiterung eines im Innenbereich gelegenen Gewerbebetriebs in den Außenbereich nicht unter den Begünstigungstatbestand des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB.²⁴³

Eine Beschränkung auf rein gewerberechtliche Betriebe besteht nicht. Der **Begriff des gewerblichen Betriebs im städtebaulichen Sinn** knüpft zwar an das gewerberechtliche Begriffsverständnis an, geht aber darüber hinaus. Auch Handwerksbetriebe und freiberufliche Tätigkeiten und die Urproduktion (Land- und Forstwirtschaft) können gewerbliche Betriebe im Sinne des Baurechts sein. Zu den gewerblichen Betrieben zählen z. B. auch Lagerbetriebe, gewerbliche Tierhaltungsbetriebe, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe (Hotel, Pension, Ferienwohnung Campingplatz) oder Seniorenheime. Auch sonstige bauliche Anlagen (wie z. B. ein Lagerplatz oder ein für den Bootsverleih genutzter Steg) können die alleinigen baulichen Anlagen eines gewerblichen Betriebs darstellen.

Unerheblich ist, ob der Betriebsinhaber ein Privater oder die öffentliche Hand (Bund, Land, Gemeinde) ist.

A 2.3.6.2 Bauliche Erweiterung

- ▶ Von der Begünstigung des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB erfasst werden **ausschließlich bauliche Erweiterungen eines nicht privilegierten** bestehenden Gewerbebetriebs.

Bei der angestrebten Erweiterung muss es sich um eine **bauliche Erweiterung** handeln, die unter den Gesichtspunkten des Außenbereichsschutzes in einem **funktionalen** und **räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb** steht und in Gestalt und Nutzung durch den Verwendungszweck und die baulichen Anlagen des Bestandsbetriebs geprägt ist. Größere Betriebe prägen dabei grundsätzlich ein weiteres Umfeld als kleine Betriebe.

Während unter die Erweiterung noch eine **teilweise Erneuerung** von baulichen Anlagen, z. B. der Ersatz einer alten Maschinenhalle durch eine neue, fallen kann, wird von der Vorschrift **weder eine Neuerrichtung**²⁴⁴ **noch eine Nutzungsänderung**²⁴⁵ erfasst. Auch die Erweiterung eines bereits dauerhaft aufgegebenen Betriebs scheidet aus, da es an der Voraussetzung des bestehenden Betriebs fehlt. Unter Erweiterungen fallen nicht nur Gebäude. Auch Stellplatz- und Lagerflächen können z. B. unter die Begünstigung des Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB fallen.

²⁴³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 – 4 C 33.90, NVwZ 1994, 293 (294).

²⁴⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.10.2013 – 3 S 2643.11, openJur 2013, 43060 Rn. 39.

²⁴⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.12.1990 – 4 B 145.90, NVwZ-RR 1991, 231 (231).

Beispiel: Herstellung eines Bootslagerplatzes

Auf dem Grundstück des Betriebsinhabers befindet sich neben einem Bootshaus und einem Bootssteg, an dem der Betriebsinhaber Boote aber auch Liegeplätze für Boote vermietet, ein Wirtschaftsgebäude, das der Berufsfischerei dient. Darüber hinaus betreibt er etwa 400 Meter entfernt vom Bootssteg einen Lagerplatz für Boote. Der Betriebsinhaber beabsichtigt die Erweiterung seines Betriebs um einen zusätzlichen Bootslagerplatz für zehn Boote am Seeufer in 50 Meter Entfernung zum bestehenden Bootssteg.

Planungsrechtliche Beurteilung

Eine begünstigte Erweiterung setzt gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB einen funktionalen Zusammenhang zwischen dem bestehenden Betrieb und der Erweiterung voraus. Nicht in die Betrachtung mit einbezogen werden darf das der Betriebsfischerei dienende Wirtschaftsgebäude. Der in 400 Meter entfernt liegende Bootslagerplatz ist nicht in die Betrachtung mit einzubeziehen, da der notwendige räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Betrieb fehlt. Damit verbleibt nur der bestehende Bootssteg, der das Betriebsgelände prägt. Die geplante Herstellung eines Bootslagerplatzes stellt keine Erweiterung im Sinne des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB dar, da der bestehende Bootssteg die nähere Umgebung nach der Art der Nutzung nicht als Bootslagerplatz vorprägt.

Ergebnis

Die geplante Errichtung eines Bootslagerplatzes für zehn Boote ist nicht auf der Grundlage von Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB genehmigungsfähig.²⁴⁶

Die beabsichtigte Erweiterung muss zwar nicht aus Gründen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zwingend erforderlich sein, sie muss jedoch dem **Betrieb dienen** (§ A 2.1.3.2). Das bedeutet, dass die Erweiterung unter betrieblichen Aspekten und unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Schonung des Außenbereichs vernünftig ist. Die Hinzunahme **betriebsfremder Nutzungen ist nicht zulässig**.

Die Erweiterung eines gewerblichen Betriebs kann **grundsätzlich auch mehrfach erfolgen**.²⁴⁷ Allerdings sind mehrere, in kurzen Zeitabschnitten realisierte „kleinere“ Teilerweiterungen dann als eine Einheit zu beurteilen, wenn mit diesen offensichtlich ein Gesamtvorhaben realisiert werden soll, dass für sich allein genommen den Rahmen der Angemessenheit sprengen würde.²⁴⁸

Eine Anwendung des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB ist nur bei **Gewerbebetrieben, die nicht schon nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 bis 9 BauGB privilegiert** sind, möglich. Ist der zu erweiternde Gewerbebetrieb privilegiert, so beurteilt sich die Zulässigkeit der Erweiterung allein nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 bis 9 BauGB (§ A 2.1.2 bis A 2.1.8). Die darin enthaltenen Voraussetzungen und Anwendungsschranken dürfen über eine Anwendung des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB nicht relativiert werden. Auch für die Erweiterung eines privilegierten Betriebs um eine nicht privilegierte, sonstige Nutzung ist Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB nicht einschlägig. So darf z. B. die Erweiterung eines nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs um eine Reithalle für eine Reitschule nicht auf Grundlage des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB erfolgen.²⁴⁹

²⁴⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.02.2011 - 4 C 9.10, NVwZ 2011, 884 (886).

²⁴⁷ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 27.08.2004 - 10 A 3462.02, BeckRS 2006, 24961 Rn. 5.

²⁴⁸ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 27.08.2004 - 10 A 3462.02, BeckRS 2006, 24961 Rn. 5.

²⁴⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.1985 - 4 C 13.82, NVwZ 1986, 201 (203).

A 2.3.6.3 Weitere Anwendungsvoraussetzungen

Für eine begünstigte Erweiterung eines Gewerbebetriebs müssen gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB darüber hinaus folgende **Voraussetzungen insgesamt** erfüllt werden:

- der gewerbliche **Betrieb** muss **zulässigerweise** errichtet worden sein (→ A 2.3.6.3.1) und
- die **Erweiterung** des Betriebs muss **angemessen** sein (→ A 2.3.6.3.2).

A 2.3.6.3.1 Zulässigerweise errichteter Betrieb

Der gewerbliche Betrieb muss gemäß Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB **zulässigerweise errichtet** worden sein. Zu den Anforderungen eines „zulässigerweise errichteten“ Gebäudes kann auf die Ausführungen unter (→ A 2.3) verwiesen werden.

Das Gewerbe muss weiterhin in Form eines **Betriebes** geführt werden. Deshalb muss das Unternehmen grundsätzlich durch eine spezifisch betriebliche Organisation sowie eine Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit der Bewirtschaftung gekennzeichnet und auf eine Gewinnerzielungsabsicht ausgerichtet sein (→ A 2.1.1.3).

A 2.3.6.3.2 Angemessenheit der Erweiterung

Nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB muss die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sein. Damit ist der **Maßstab der Angemessenheit** nicht allein aus den **vorhandenen Gebäuden**, sondern auch unter Einbeziehung des **Betriebs** abzuleiten.

Der Begriff des **Gebäudes ist betriebsbezogen** zu verstehen. Es sind daher ausschließlich solche in die Betrachtung einzubeziehen, die dem Betrieb dienen. Daher spielt z. B. ein auf dem Betriebsgelände befindliches Wohngebäude keine Rolle. Auch ist jeweils nur der betroffene Betriebsstandort zu betrachten. Bei der Beurteilung sind insoweit mögliche weitere Betriebsstandorte des Unternehmens an anderer Stelle nicht maßgeblich.²⁵⁰

Die Angemessenheit verlangt, dass sich die **Erweiterung** dem bestehenden Betrieb und **den vorhandenen Betriebsgebäuden unterordnen** muss. Anders als bei Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB fehlen hier allerdings objektive Maßstäbe für einen angemessenen Flächenbedarf eines gewerblichen Betriebes.

²⁵⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.02.2011 – 4 C 9.10, NVwZ 2011, 884 (886) RN 21.

- ▶ Als **Maßstab der Angemessenheit** ist das Verhältnis von vorhandenem und hinzutretendem Baubestand heranzuziehen, weil es die – maßgeblichen – betriebsbezogenen Flächen erfasst.²⁵¹ Die Erweiterung darf insoweit nicht unverhältnismäßig sein und zu einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Außenbereichs führen.

Die Ableitung der Angemessenheit einer Erweiterung kann aufgrund der unterschiedlichsten Anforderungen der jeweiligen Betriebe nicht für alle Fälle anhand eines bestimmten Prozentsatzes der bestehenden Betriebsfläche erfolgen.²⁵² Es ist stets eine **Einzelfallbeurteilung** erforderlich, wobei ein wichtiges Indiz für die Angemessenheit der **Umfang der beabsichtigten Erweiterung** darstellt.

- ▶ Daher ist auf **städtebaulich relevante Merkmale** wie den Umfang der zusätzlich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen oder die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung abzustellen. Weiterhin sind auch mögliche städtebauliche Auswirkungen, z. B. aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens, bei der Beurteilung zu betrachten.²⁵³ Aber auch die Betriebsart sowie die betriebliche Entwicklung und insoweit auch die individuellen Bedarfe des Betriebs sind zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund existieren in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen zum Umfang der zulässigen Erweiterungen. Unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls werden die Grenzen einer noch angemessenen Erweiterung in dem Bereich einer Flächen- oder Bauvolumenzunahme von etwa 25 bis 50 Prozent gezogen.²⁵⁴

²⁵¹ Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 27.11.1981 – 6 A 38/80, ZfBR 1982, 180 (180); VGH Bayern, Beschluss vom 12.09.2006 – 1 ZB 05.2076, BeckRS 2009, 36538.

²⁵² Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1993 – 4 C 19.92, NVwZ-RR 1994, 371 (372).

²⁵³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1993 – 4 C 19.92, NVwZ-RR 1994, 371 (372).

²⁵⁴ Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 12.09.2006 – 1 ZB 05.2076, BeckRS 2009, 36538.

Beispiel: Erweiterung eines bestehenden Kiosks um einen Imbiss

Die bestehenden, zulässigerweise errichteten baulichen Betriebsanlagen umfassen ein eingeschossiges Bootshaus mit 150 Quadratmeter Grundfläche, eine 120 Quadratmeter große Überdachung und diverse befestigte Flächen. Genehmigt ist die Vermietung von Booten sowie ein Kiosk (Laden) zum Verkauf von verpackten Lebensmitteln an Wasserwanderer. Das Vorhaben sieht die Erweiterung des Betriebs um einen Imbiss mit einer 11 Quadratmeter großen Küche und einer 60 Quadratmeter umfassenden Außenterrasse für 30 Personen vor. Ein Gastraum ist nicht geplant.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben steht im direkten räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Betrieb. Auch ein funktionaler Zusammenhang ist gegeben.

Zwar wird das bestehende Nutzungsspektrum (Bootsvermietung und Kiosk) um einen Imbiss (Schank- und Speisewirtschaft) erweitert. Die geplante Erweiterung ist angesichts der Größe des vorhandenen Betriebs und des geringen Umfangs der Erweiterung angemessen. Sie ordnet sich dem bestehenden Betrieb und Gebäude unter.

Die Erweiterung des Nutzungsspektrums stellt eine städtebaulich nicht relevante Variation des bestehenden Nutzungsspektrums des Kiosks dar.

Die Schwelle zu einer unzulässigen Nutzungsänderung im Sinne des Paragraf 29 BauGB wird nicht überschritten.

Ergebnis

Das Vorhaben ist nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB begünstigt. Geprüft werden muss allerdings, ob die Erschließung gesichert ist und ob öffentliche Belange (insbesondere des Wasserrechts) beeinträchtigt werden (ggf. wasserrechtliche Genehmigungspflicht für Anlagen am Gewässer, Paragraf 87 BbgWG).

Beispiel: Umnutzung eines Wochenendhauses in einen Imbissbetrieb

Ein zulässigerweise errichtetes Wochenendhaus wurde nachfolgend ohne Genehmigung zu einem Imbiss für Wasserwanderer umgenutzt. Beantragt wird die Genehmigung des Imbissbetriebs.

Planungsrechtliche Beurteilung

Der Imbiss als gewerblicher Betrieb ist nicht zulässigerweise errichtet worden.

Ergebnis

Eine Begünstigung nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB scheidet aus, da die Tatbestandsvoraussetzung eines bestehenden, zulässigerweise errichteten Betriebs nicht vorliegen. Eine Genehmigung liegt ausschließlich für ein Wochenendhaus vor.

Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen.

A 3 Öffentliche Belange (Paragraf 35 Absatz 3 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben
1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
 7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
 8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

In **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB** werden **öffentliche Belange** aufgelistet,

- die einem privilegierten Vorhaben nach **Paragraf 35 Absatz 1 BauGB nicht entgegenstehen** dürfen und
- durch ein sonstiges Vorhaben nach **Paragraf 35 Absatz 2 BauGB nicht beeinträchtigt** werden dürfen.

Eine Angabe darüber, was unter „öffentlichen Belangen“ zu verstehen ist, enthält Paragraf 35 Absatz 3 BauGB nicht. Die in dieser Vorschrift **nicht abschließend aufgelisteten Belange** konkretisieren einzelne öffentliche Belange, ohne jedoch den Begriff im Einzelnen zu definieren.

Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB enthält eine **Auflistung der wichtigsten öffentlichen Belange**, die im Zusammenhang mit der Außenbereichsverträglichkeit eines Vorhabens und insoweit bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens zu berücksichtigen sind. Durch den Begriff „**insbesondere**“ wird zugleich zum Ausdruck gebracht, dass es sich nicht um eine abschließende, sondern um eine **beispielhafte Aufzählung** von öffentlichen Belangen handelt. Es ist folglich nicht ausgeschlossen, dass auch andere, in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB nicht ausdrücklich genannte öffentliche Belange einem Außenbereichsvorhaben entgegenstehen bzw. durch ein Vorhaben beeinträchtigt werden können (→ A 3.1). Aus der Nummerierung lässt sich im Übrigen auch keine Rangfolge in Bezug auf die Gewichtigkeit des öffentlichen Belangs ableiten.

▶ Bei dem Begriff handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dem **alle öffentlichen Belange unterfallen, die im Außenbereich eine rechtliche Bedeutung haben und durch die eine Außenbereichsverträglichkeit eines Vorhabens** (☞ A 6) **sichergestellt werden soll**. Es sind daher alle bodenrechtlich relevanten Belange rechtserheblich, durch die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann, unabhängig davon, ob sie in der Auflistung in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB enthalten sind oder nicht.¹

Paragraph 35 Absatz 3 BauGB enthält darüber hinaus

- Anforderungen zur Berücksichtigung der **Wirkungen von Zielen der Raumordnung** in Paragraph 35 Absatz 3 **Satz 2 BauGB** (☞ A 4) und
- Anforderungen an die planerische Steuerung von bestimmten privilegierten Vorhaben („**Planvorbehalt**“) in Paragraph 35 Absatz 3 **Satz 3 BauGB** (☞ B 1) sowie als Rechtsfolge, dass dieser als öffentlicher Belang bestimmten Vorhaben auf der Zulassungsebene entgegenstehen kann.

Die Anforderungen ergänzen Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB bei der **Beurteilung des Entgegenstehens** bzw. **der Beeinträchtigung** öffentlicher Belange.

Des Weiteren ist hier schon auf die spezifischen Bestimmungen in Paragraph 35 Absatz 4 BauGB (☞ A 2.3) sowie in Paragraph 35 Absatz 6 BauGB (☞ B 2) hinzuweisen, aus denen sich ebenfalls Beschränkungen in Bezug auf die Durchsetzungskraft von bestimmten öffentlichen Belangen ergeben.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.12.1967 – IV C 94.66, BVerwGE 28, 268 (277); BVerwG, Urteil vom 22.09.2016 – 4 C 2.16, ZfBR 2017, 148 Rn. 19.

A 3.1 Unterschiedliches Gewicht von Beeinträchtigung und Entgegenstehen

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich (Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
 ...

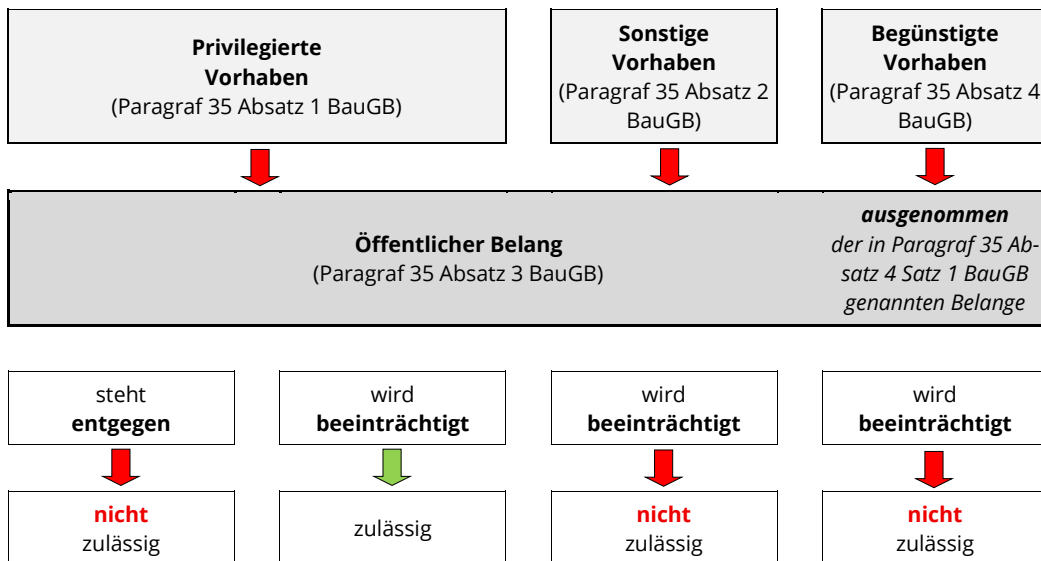
(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt ...

Hinsichtlich der Bedeutung öffentlicher Belange für die Zulassung von privilegierten Vorhaben (↪ A 2.1) und sonstigen Vorhaben (↪ A 2.2) ist zu differenzieren, denn ihnen kommt in beiden Fällen bereits ausweislich des Gesetzeswortlauts in Paragraf 35 Absatz 1 und 2 BauGB ein unterschiedliches Gewicht zu.²

▶ Ein **privilegiertes Vorhaben** nur unzulässig, wenn ein öffentlicher Belang konkret **entgegensteht**. Ein **sonstiges Vorhaben scheitert dagegen bereits dann**, wenn ein öffentlicher Belang bloß **beeinträchtigt** wird. Das Durchsetzungsvermögen von privilegierten Vorhaben ist im Außenbereich damit grundsätzlich größer als bei sonstigen Vorhaben.³ Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange reicht – anders als bei den sonstigen Vorhaben – nicht aus, um die Unzulässigkeit eines privilegierten Vorhabens zu begründen.

Folglich bilden öffentliche Belange eine Schranke für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (↪ *Abbildung A 17: Systematische Übersicht „Entgegenstehen“ und „Beeinträchtigen“ öffentlicher Belange bei der Vorhabenzulassung*).

Abbildung A 17: Systematische Übersicht „Entgegenstehen“ und „Beeinträchtigen“ öffentlicher Belange bei der Vorhabenzulassung



Quelle: Eigene Darstellung

² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.11.1996 – 4 B 210.96, BauR 1997, 444 (444); VGH Bayern, Beschluss vom 24.05.2016 – 9 ZB 13.2539, NVwZ-RR 2016, 861 Rn. 17.

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.08.1979 – IV C 3.77, BauR 1979, 481 (484).

- ▶ **Private Belange** dürfen bei der Beurteilung keine Rolle spielen. Persönliche Umstände des Vorhabenträgers (z. B. finanzielle Möglichkeiten, Behinderung, Alter) sind unerheblich.

Abwägungsentscheidung - Bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsermittlung

Im Rahmen einer **Abwägung zwischen dem geplanten Außenbereichsvorhaben und den von dem Vorhaben berührten öffentlichen Belangen** ist durch die Bauaufsichtsbehörde zu ermitteln, ob öffentliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen oder ob durch das beabsichtigte Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Für privilegierte Vorhaben hat der Gesetzgeber eine "Vorgewichtung" zugunsten dieser Vorhaben getroffen: Nur wenn diesen Vorhaben ein öffentlicher Belang entgegensteht, sind sie nicht genehmigungsfähig.

- ▶ Die Vorgabe, dass öffentliche Belange einem privilegierten Vorhaben nicht **entgegenstehen** dürfen, erfordert es, dass trotz Abwägung keine öffentlichen Belange vorliegen dürfen, die einen **grundsätzlichen Hinderungsgrund** darstellen. Demgegenüber gilt für nicht privilegierte Vorhaben ein strengerer Maßstab. Diese sind bereits unzulässig, wenn ein öffentlicher Belang nur **beeinträchtigt** wird. Die öffentlichen Belange genießen insoweit einen **absoluten Schutz**.

Im Rahmen der Ermittlung der Betroffenheit, der Bewertung und der sich anschließenden Abwägung der öffentlichen Belange ist auch **zu berücksichtigen**, ob es sich um **dauerhafte oder gegebenenfalls nur um vorübergehende Beeinträchtigungen** handelt. Im zweitgenannten Fall ist den Beeinträchtigungen bei der Abwägung ein geringeres Gewicht beizumessen als bei einer dauerhaften Beeinträchtigung.⁴

Nachvollziehende Abwägung

Bei der vorzunehmenden Abwägung handelt es sich um eine sogenannte „**nachvollziehende Abwägung**“⁵, nicht um eine „planerische Abwägung“ im Sinne von Paragraph 1 Absatz 7 BauGB.

- ▶ Der **Baugenehmigungsbehörde ist keine planerische Gestaltungsfreiheit** eingeräumt. Ihr steht **weder ein Beurteilungsspielraum noch ein Ermessen** zu.
- ▶ Im Rahmen der „nachvollziehenden Abwägung“ ist stets für den **konkreten Einzelfall** zu ermitteln, ob öffentliche Belange und bejahendenfalls welche berührt sein werden und welches Gewicht diesen im jeweiligen Falle beizumessen ist.⁶ Eine lediglich abstrakt mögliche Beeinträchtigung ist dabei nicht von Bedeutung.

⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.10.2015 – 4 B 44.15, ZfBR 2016, 138 Rn. 3.

⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.07.2001 – 4 C 4.00, NVwZ 2002, 476 (477 ff.); BVerwG, Urteil vom 22.09.2016 – 4 C 6.15, BeckRS 2016, 112087 Rn. 23; VGH Bayern Urteil vom 12.11.2019 – 22 BV 17.2452, BeckRS 2019, 41615 LS.

⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.06.2014 – 4 B 47.13, ZfBR 2014, 773 (774).

Da eine **auf den Einzelfall ausgerichtete Gewichtung** verlangt ist, wird die Prüfung und Beurteilung, je nachdem, ob es sich um ein privilegiertes oder um ein sonstiges Vorhaben handelt, durchaus unterschiedlich ausfallen.

Beispiel: Ein nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB **privilegierter Sandabbaubetrieb** beabsichtigt, auf einer Fläche von rund 25 Hektar das bestehende Gelände abzutragen. Damit einher geht eine Veränderung des Landschaftsbilds, die als Verunstaltung einzustufen ist.

Da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist diese temporäre Verunstaltung hinzunehmen. Im Rahmen der Abwägung kann der Verunstaltung des Landschaftsbildes regelmäßig kein solches Gewicht beigemessen werden, dass es der Abgrabung entgegensteht.⁷

Die Abwägung müsste dagegen im Falle eines nicht privilegierten Vorhabens anders ausfallen. Unabhängig von dem Gewicht bestehender privater Interessen des Eigentümers dürfte das Vorhaben aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht zugelassen werden.

Sofern das Landschaftsbild durch eine entsprechende Verordnung auf Grundlage des Naturschutzrechts besonders geschützt ist, sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten (→ A 3.2.5.1).

Eine **Möglichkeit zur Abwägung öffentlicher Belange untereinander besteht nicht**, sodass z. B. die Verbesserungen bei einem öffentlichen Belang Beeinträchtigungen eines anderen Belangs nicht aufwiegen können. Eine Konfliktbewältigung im Sinne einer Kompensation, also einer Saldierung von Vor- und Nachteilen, scheidet aus. Sind bei Umsetzung eines Vorhabens positive Entwicklungen im Hinblick auf einen Belang zu erwarten, führt dies mithin nicht dazu, dass Beeinträchtigungen im Hinblick auf andere Belange dadurch eher hinnehmbar würden. Dies käme im Ergebnis einer gestaltenden Abwägung gleich, wie sie bei der Bauleitplanung ihre Anwendung findet.

Durch die generelle Verweisung der **privilegierten Vorhaben** in den Außenbereich hat der **Gesetzgeber** allerdings **selbst eine planerische Entscheidung zugunsten dieser Vorhaben** getroffen und damit auch Fälle negativer Berührung öffentlicher Belange im Einzelfall in Kauf genommen. Die Bevorzugung von Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB führt also bei einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange – anders als bei den Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB – dazu, dass keine Unzulässigkeit per se besteht, sondern zur Beurteilung der Zulässigkeit vielmehr eine Abwägung stattfinden muss.

▶ Im Rahmen dieser **nachvollziehenden Abwägung**⁸ sind die öffentlichen Belange je nach ihrem Gewicht und dem Grad ihrer nachteiligen Betroffenheit dem gesetzlich privilegierten und damit gesteigert durchsetzungsfähigen Vorhaben gegenüberzustellen. Entsprechend der gesetzgeberischen Entscheidung ist einem privilegierten Vorhaben dementsprechend **von vornherein ein besonderes Gewicht** beizumessen.

▶ Das **Durchsetzungsvermögen von privilegierten Vorhaben** ist im Außenbereich grundsätzlich größer als bei sonstigen Vorhaben.⁹

⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 - 4 C 22.87, NJW 1989, 242 (243).

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.10.1967 - IV C 86.66, BVerwGE 28, 148 (151).

⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.08.1979 - IV C 3.77, BauR 1979, 481 (484).

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange reicht – anders als bei den sonstigen Vorhaben – bei privilegierten Vorhaben nicht aus, um ihre Unzulässigkeit zu begründen. **Ein privilegiertes Vorhaben ist folglich erst dann unzulässig, wenn öffentliche Belange konkret entgegenstehen.**

Den **sonstigen Vorhaben** nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB ist bei der Abwägung dagegen nur **ein geringes Gewicht** beizumessen, das stets von dem **jeweiligen Einzelfall** abhängig ist. Die Durchsetzungsfähigkeit sonstiger Vorhaben gegenüber beeinträchtigten öffentlichen Belangen ist daher in der Regel sehr gering. Dies ergibt sich daraus, dass der Gesetzgeber den sonstigen Vorhaben bereits eine Zulässigkeit als Vorhaben im Außenbereich aberkennt, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Ob dies der Fall ist, bedarf der Betrachtung des konkreten Einzelfalls.

▶ **Ein sonstiges Vorhaben scheitert bereits dann, wenn öffentliche Belange bloß beeinträchtigt werden.**

Im Hinblick darauf, dass **Ersatzbauten, Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von nicht privilegierten Anlagen** im Außenbereich aufgrund der Regelungen des Paragraph 35 Absatz 2 und 3 BauGB regelmäßig unzulässig sind und dies seitens des Gesetzgebers eine unangemessene Härte für die Eigentümer darstellen würde, hat er für bestimmte sonstige Vorhaben eine Sonderregelung im Hinblick auf die Wirkung von öffentlichen Belangen aufgenommen (§ A 2.3). Diesen **gemäß Paragraph 35 Absatz 4 BauGB begünstigten Vorhaben** können folgende öffentlichen Belange, die bei der Beurteilung der Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben die größten Hindernisse darstellen, nicht entgegengehalten werden:

- Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans,
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und
- Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

▶ Bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von **begünstigten Vorhaben** sind die in Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen Belange unabhängig von ihrem Gewicht in der konkreten Situation **völlig auszublenden** (§ A 2.3). Alle anderen in Paragraph 35 Absatz 4 BauGB nicht ausdrücklich genannten öffentlichen Belange bleiben dagegen weiterhin beachtlich.

Für den Fall des Erlasses einer **Satzung nach Paragraph 35 Absatz 6 BauGB** für bebaute Bereiche im Außenbereich (§ B 2) können folgende öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden:

- Widerspruch zur Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald im Flächennutzungsplan,
- Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

▶ Bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von **sonstigen Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung nach Paragraph 35 Absatz 6 BauGB** sind die in Paragraph 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen

Belange unabhängig von ihrem Gewicht in der konkreten Situation ebenfalls **völlig auszublenden**. Alle anderen, nicht ausdrücklich genannten öffentlichen Belange, bleiben demgegenüber auch hier weiterhin beachtlich.

Im Zusammenhang mit der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens ist nur in den in Paragraph 35 Absatz 4 und Absatz 6 BauGB ausdrücklich und abschließend genannten Fallgestaltungen eine Ausblendung der jeweils konkret bezeichneten öffentlichen Belange möglich.

Beispiel: Ruft ein Vorhaben im Sinne von Paragraph 35 Absatz 2 BauGB beispielsweise **schädliche Umwelteinwirkungen** hervor, ändert die Erklärung eines Betroffenen, dass ihn dies nicht störe, nichts hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach Paragraph 35 Absatz 3 BauGB.¹⁰
Wenn durch das Vorhaben ein öffentlicher Belang, hier schädliche Umwelteinwirkungen, beeinträchtigt wird, ist das Vorhaben unzulässig.

Beispiel: Das Vertrauen auf die Festsetzungen eines unwirksamen Bebauungsplans und eine jahrelange behördliche Anwendung des Plans stellen keine Begründung für die Überwindung öffentlicher Belange dar.¹¹
Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich allein nach den Maßstäben des Paragraph 35 BauGB.

Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften

Die Anwendung von **anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften** sowie von **bauordnungsrechtlichen Vorschriften** auf Außenbereichsvorhaben bleiben unberührt. Dies ergibt sich unmittelbar aus Paragraph 29 Absatz 2 BauGB (→ D 1).

► Für die **bauplanungsrechtliche Beurteilung** eines Vorhabens ist es allerdings unerheblich, ob ein Vorhaben bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei ist oder nicht. Aus diesem Grund kann auch **eine Genehmigungsfreiheit nicht zu der Annahme führen, dass keine öffentlichen Belange beeinträchtigt wären**.

¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.04.1978 – IV C 53.76, VerwRSpr 1979, 325 (328).

¹¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.08.1997 – 4 B 139 97, NVwZ-RR 1998, 358 (358).

A 3.2 Die öffentlichen Belange im Einzelnen

Der in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB enthaltene **Belangekatalog ist nur beispielhaft** und insoweit **keinesfalls abgeschlossen**. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt hiernach „insbesondere“ vor, wenn einer der aufgelisteten Belange betroffen ist, ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung auch anderer nicht aufgelisteter Belange ausgeschlossen ist.

A 3.2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans (Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Nach **Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB** liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Nach dem Wortlaut der Bestimmung werden hiervon **nur die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des Paragraph 5 Absatz 2 BauGB erfasst**, nicht hingegen die Kennzeichnungen nach Paragraph 5 Absatz 3 BauGB oder nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach Paragraph 5 Absatz 4 BauGB.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans bringt die Gemeinde gemäß Paragraph 5 Absatz 1 BauGB ihre **Vorstellungen über die künftige städtebauliche Entwicklung für ihr gesamtes Gemeindegebiet** zum Ausdruck. Dabei beschränken sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht nur auf die Entwicklungsvorstellungen in Bezug auf die bauliche, sondern vor allem auch auf die freiraumbezogene Nutzung.

Sofern ein Vorhaben nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, lässt sich daraus nicht unmittelbar ein Widerspruch und damit die Unzulässigkeit des Vorhabens ableiten. Vielmehr ist stets der **konkrete Einzelfall** zu betrachten und dabei zu prüfen,

- ob das durch **die Darstellungen zum Ausdruck gebrachte Planungskonzept dem konkreten Vorhaben entgegensteht**.¹² Im Rahmen der Einzelfallbetrachtung ist insoweit zu klären, ob die betroffene Darstellung tatsächlich den Zweck hat, das konkrete Vorhaben abzuwehren. Dies verlangt aber eine **hinreichend konkrete** Darstellung,
- ob **die Darstellungen des Flächennutzungsplans gegebenenfalls durch die tatsächliche Entwicklung überholt** sind. Wenn dem so ist, können die Darstellungen nicht mehr für die Beurteilung herangezogen werden.

▶ Den Darstellungen eines Flächennutzungsplans ist in Bezug auf die privilegierten und sonstigen Vorhaben ein **unterschiedliches Gewicht** beizumessen. Während bei sonstigen Vorhaben ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Unzulässigkeit führt, ist bei den privile-

¹² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.04.1995 – 4 B 70.95, NJW 1995, 2648 (2649).

gierten Vorhaben noch weitergehend zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan eine sachlich und räumlich eindeutige standortbezogene Aussage¹³ enthält, die der Zulässigkeit eines privilegierten Vorhabens entgegensteht. Der Standort ist dann in qualifizierter Weise¹⁴ anderweitig verplant.

Konkrete standortbezogene Darstellungen

Darstellungen eines Flächennutzungsplans sind dann **konkret standortbezogen**, wenn sie

- **sachlich und räumlich bestimmt** sind,
- durch Bebauungsplanung **nicht weiter konkretisierungsbedürftig** sind und
- eine **Standortentscheidung** im Rahmen der Planungskonzeption bereits getroffen worden ist¹⁵.

▶ Ein Widerspruch eines Außenbereichsvorhabens zu den Darstellungen eines Flächennutzungsplans kann daher grundsätzlich **nur dann vorliegen, wenn dieser eine konkrete Aussage zu der beabsichtigten Entwicklung für den betroffenen Planbereich enthält**. Ob dies der Fall ist, ist neben der Planzeichnung auch der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Konkrete Standortaussagen, die einem privilegierten Vorhaben entgegenstehen können, sind:

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Flächen für konkrete standortbezogene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aber auch
 - Flächen für Erholungs-, Kur- und Freizeitzwecke.

Auch Bauflächen – wie die Darstellung von Wohnbauflächen für ein neues Wohngebiet – können im Einzelfall hinreichend konkret sein, um sie einem privilegierten Vorhaben entgegenzuhalten. Voraussetzung ist dann aber, dass seitens der Gemeinde auch eine konkrete **Entwicklungsabsicht** besteht.

Dagegen ist die bloße Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ nach Paragraph 5 Absatz 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB regelmäßig keine qualifizierte Darstellung¹⁶, die einem privilegierten Vorhaben entgegenstehen kann, da es sich hierbei um die grundsätzlich im Außenbereich vorzufindende Bodennutzung handelt.

¹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.01.1984 – 4 C 57.84, BVerwGE 77, 300 (304); BVerwG, Beschluss vom 17.08.2015 – 4 B 31.15, ZfBR 2015, 785 Rn. 3; VerfG Brandenburg, Beschluss vom 19.05.2017 – VfGBbg 66/16, BeckRS 2017, 112115 Rn. 19; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 17.03.2016 – 2 A 1170/15, BauR 2016, 1447 (1448 f.).

¹⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1998 – 4 B 6.98, NVwZ 1998, 960 (960); BVerwG, Beschluss vom 17.08.2015 – 4 B 31.15, ZfBR 2015, 785 (786).

¹⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.08.2015 – 4 B 31.15, ZfBR 2015, 785 (786).

¹⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.10.1989 – 4 C 28.86, NVwZ 1991, 161 (161).

Beispiel: **Beantragung der Errichtung einer Gewächshausanlage für einen privilegierten Gartenbaubetrieb**

Planungsrechtliche Beurteilung

Der Standort liegt im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Ergebnis

Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben. Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht nicht.

Dieser öffentliche Belang steht dem Vorhaben nicht entgegen. Sofern keine anderen öffentlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.



Abbildung A 18: Darstellung beantragtes Gewächshaus

Quelle: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Beispiel: **Beantragung der Errichtung eines Silos von einem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb**

Planungsrechtliche Beurteilung

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist, die jedoch in Überlagerung mit der Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gebracht ist. Aus der Begründung zum Flächennutzungsplan wird die Darstellung weiter konkretisiert. Danach sollen auf dieser Fläche konkrete Maßnahmen zur Sicherung des Biotopverbunds zwischen Gewässern durchgeführt werden.

Ergebnis

Für das Vorhabengrundstück bestehen konkrete, standortbezogene Entwicklungsvorstellungen, die im Widerspruch zu einer baulichen Entwicklung stehen.

Das Vorhaben ist unzulässig, da ihm ein öffentlicher Belang entgegensteht.



Abbildung A 19: Darstellung beantragtes Silo

Quelle: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Anders stellt sich die Situation für die **sonstigen Vorhaben** nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB dar. Hier setzen sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans, hier auch die Darstellungen von Flächen für Landwirtschaft oder Wald, grundsätzlich durch, sofern nicht besondere Umstände vorliegen, nach denen die Darstellungen für das Vorhabengrundstück keine Aussagekraft haben können. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die tatsächliche Situation nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht und die **Entwicklungsziele insoweit „überholt“** und nicht mehr umsetzbar sind.

Beispiel: **Beantragung der Errichtung eines Einfamilienhauses**

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind noch aktuell, d. h. die verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele sind nach wie vor umsetzbar.

Ergebnis

Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben einzustufen.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Damit wird ein öffentlicher Belang beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist unzulässig.

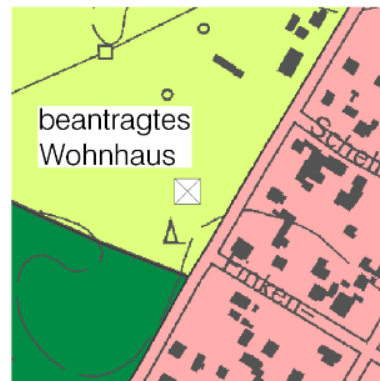


Abbildung A 20: Darstellung beantragtes Wohnhaus

Quelle: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Sind die durch die Darstellungen zum Ausdruck gebrachten Entwicklungsziele aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr umsetzbar, verlieren derlei Darstellungen ihre Relevanz für die Beurteilung sowohl eines privilegierten als auch eines sonstigen Vorhabens.¹⁷ Gleichwohl darf daraus nicht geschlossen werden, dass nur in den Fällen, in denen die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der tatsächlichen Entwicklung übereinstimmen, von einem beachtlichen öffentlichen Belang ausgegangen werden muss.¹⁸ Vielmehr sind die **Darstellungen des Flächennutzungsplans beachtlich, solange sie nicht durch die Entwicklung überholt sind.**

Nicht erfasst von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Darstellungen eines sich lediglich in der **Entwurfsphase** befindlichen Flächennutzungsplans. Sie können allenfalls als sonstige öffentliche Belange einem Vorhaben entgegenstehen.

- ▶ Durch die Darstellungen eines Flächennutzungsplans kann **nur die Unzulässigkeit, nicht aber die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet** werden. Werden andere öffentliche Belange durch ein sonstiges Vorhaben beeinträchtigt oder stehen diese einem privilegierten Vorhaben entgegen, kann dies durch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Darstellungen **des** Flächennutzungsplans nicht ausgeräumt werden. Das Vorhaben ist dann nicht genehmigungsfähig.

Eine über Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB hinausgehende Relevanz des Flächennutzungsplans kann sich im Hinblick auf Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB im Übrigen auch aus Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB („**Planvorbehalt**“ – B 1) ergeben. Danach stehen öffentliche Belange einem Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist (– B 1.3.3).

¹⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.08.2005 – 4 C 13.04, BVerwGE 124, 132 (144).

¹⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.07.1997 – 4 B 11.97, NVwZ 1997, 899 (900).

A 3.2.2 Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstiger Pläne (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB** auch dann vor, wenn das Vorhaben den **Darstellungen**

- eines Landschaftsplans oder
- sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht.

Die in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB enthaltene **Auflistung von Fachplänen**, die im Übrigen identisch ist mit der Aufzählung in **Paragraf 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB**, ist **nicht abschließend**. Es handelt sich dabei lediglich um eine **beispielhafte Aufzählung** von Plänen, um zu verdeutlichen, dass neben dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan auch weitere Pläne in Betracht kommen, deren Darstellungen durch ein Außenbereichsvorhaben beeinträchtigt werden können. All den genannten Plänen gemein ist, dass es sich um **Pläne des Umweltrechts** handelt.

Voraussetzung, dass die Pläne als öffentlicher Belang zu beachten sind, ist, dass sie **auf gesetzlicher Grundlage** und durch die zuständigen Stellen in dem fachrechtlich vorgeschriebenen **Verfahren ordnungsgemäß zustande** gekommen sind. Bloße Entwurfsfassungen sind nicht ausreichend, um die Wirkung eines öffentlichen Belangs zu entfalten. Die im Entwurf vorliegenden Pläne müssen zumindest einen solchen Planungsstand erreicht haben, dass mit der Verbindlichkeit der Planung gerechnet werden kann.

Nicht erforderlich ist es, dass die Pläne Normcharakter haben, wobei jedoch rein informelle Planungen nicht ausreichen, um die Wirkung eines öffentlichen Belangs zu entfalten.

Wie beim Flächennutzungsplan dürfen auch die Pläne nach Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht durch die tatsächliche Entwicklung oder geänderte Planungsziele offensichtlich gegenstandslos geworden sein.

Gemäß Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind **nur die Darstellungen dieser Pläne** von Bedeutung. Analog zu den Ausführungen beim öffentlichen Belang der Darstellungen des Flächennutzungsplans müssen auch hier die Darstellungen hinreichend konkret sein. Entsprechend können Darstellungen des Landschaftsplans oder eines sonstigen Plans einem privilegierten Vorhaben nur dann entgegenstehen, wenn sie hinreichend konkrete standortbezogene Aussagen treffen. Sind dem Fachplan konkrete standortbezogene Aussagen zu entnehmen, ist eine Abwägung zwischen den beeinträchtigten Belangen und dem privilegierten Vorhaben vorzunehmen.

► Konkret muss bezogen auf das Vorhaben die **Frage** beantwortet werden, **ob der Plan mit den getroffenen Aussagen der Realisierung des beantragten Vorhabens entgegensteht** oder **ob das Vorhaben** mit den Planaussagen **in Einklang** zu bringen ist.

A 3.2.2.1 Landschaftsplan

In Brandenburg werden die auf der Grundlage Paragraf 11 BNatSchG zu erstellenden **Landschaftspläne** von den Gemeinden aufgestellt. In den Landschaftsplänen sind gemäß Paragraf 5 BbgNatSchAG für den besiedelten und den unbesiedelten Bereich die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes darzustellen. Dabei fallen die **Inhalte des Landschaftsplans nicht unter Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**,

- die auf speziellen naturschutzrechtlichen und auch gebietsbezogenen Vorschriften beruhen wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, oder
- die sich aus den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder
- aus denen des Artenschutzes ergeben.

Sie beruhen auf einer **eigenständigen Rechtsgrundlage** und sind daher im Zusammenhang mit dem Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB zu prüfen (☞ A 3.2.5).

- ▶ Diese Unterscheidung ist insbesondere für **begünstigte Vorhaben** nach Paragraf 35 Absatz 4 BauGB relevant, denn diesen können die Darstellungen des Landschaftsplans Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB gerade nicht entgegengehalten werden. Für die in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB benannten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gilt dies indes nicht.

Beispiel: Für einen bestehenden **Sportplatz im Außenbereich** soll ein ergänzendes Funktionsgebäude errichtet werden. Dazu ist die Rodung einer bestehenden Sichtschutzhecke erforderlich. Das Vorhaben ist unzulässig, da es den Zielen des Landschaftsplans widerspricht, der eine landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes vorsieht.

Beispiel: Die Darstellung eines **allgemeinen Entwicklungsziels** – wie z. B. "Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen" – steht einem privilegierten Vorhaben nicht entgegen. Für den betreffenden Vorhabenbereich müssten zusätzlich konkrete Festsetzungen für Maßnahmen zur Ausgestaltung der Landschaft im Sinne des Entwicklungsziels vorgesehen sein, z. B. "Entwicklung von Trockenrasen als Bestandteil des Biotopverbunds zwischen Straße xx und Straße xy". Erst dann handelt es sich um eine konkrete standortbezogene Aussage.

A 3.2.2.2 Sonstige Pläne

Zu den sonstigen Plänen gehören z. B. aus dem Bereich

- des Wasserrechts: Risikomanagementpläne nach Paragraf 75 WHG, Maßnahmenprogramme nach Paragraf 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach Paragraf 83 WHG
- des Abfallrechts: Abfallwirtschaftspläne nach Paragraf 30 KrWG
- des Immissionsschutzrechts: Lärminderungs- und Luftreinhaltepläne nach den Paragrafen 47 und 47a BImSchG

Plänen nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB **nicht zuzuordnen** sind etwa

- Planfeststellungsbeschlüsse,
- Plangenehmigungen sowie
- sonstige Rechtsnormen im Sinne des Paragraph 29 Absatz 2 BauGB, aber auch
- Raumordnungspläne.

▶ Diese **Pläne gelten unmittelbar** und unterliegen keiner nachvollziehenden Abwägung (→ A 3.1).

A 3.2.3 Schädliche Umwelteinwirkungen (Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Nach **Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB** werden öffentliche Belange beeinträchtigt, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt ist.

▶ Nach der Rechtsprechung des BVerwG handelt es sich bei dem nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehenden Erfordernis der Vermeidung von erheblichen Umwelteinwirkungen um eine besondere, auf die **Verhinderung von Immissionskonflikten** bezogene **Ausprägung des Rücksichtnahmegebots**¹⁹.

Eine **Definition des Begriffs der „schädlichen Umwelteinwirkungen“** ist im BauGB nicht enthalten. Diesbezüglich kann aber auf die immissionschutzrechtliche Definition in Paragraph 3 BImSchG zurückgegriffen werden.²⁰

Paragraph 3 BImSchG: Begriffsbestimmung

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) *Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.*
- (2) *Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.*

▶ Maßgeblich ist insoweit, ob die Immissionen erheblich sind, da nur solche Nachteile oder Beeinträchtigungen **unzumutbar**²¹ **sind, die die Erheblichkeitsschwelle** überschreiten. Dies ist dann der Fall, wenn das übliche und zumutbare Maß überschritten wird.

Ob Immissionen erheblich oder noch zumutbar sind, ist unter Berücksichtigung der jeweils konkreten **Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit des betroffenen Grundstücks** anhand einer wertenden Betrachtung im Einzelfall zu ermitteln. Maßgeblich ist dabei die

¹⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.10.1993 – 4 C 5.93, NVwZ 1994, 686 (687).

²⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.02.1977 – IV C 22.75, BVerwGE 52, 122 (126).

²¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.05.1976 – IV C 80.74, BVerwGE 51, 15 (29).

konkrete Situation und auch die tatsächliche sowie planerische **Vorbelastung**.²² Die **Schutzwürdigkeit** des betroffenen Grundstücks ergibt sich insbesondere aus der auf dem Grundstück sowie im räumlichen Umfeld bestehenden Art der Bebauung und Nutzung. Aus der Schutzwürdigkeit ergibt sich, ob bestimmte Anforderungen für die Zulässigkeit eines neuen Vorhabens bestehen. Sie stellt den Maßstab für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Immissionen dar und bestimmt gleichzeitig den Umfang der ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen. Daher ist die Schutzwürdigkeit für jeden Einzelfall angesichts des konkreten Vorhabens zu ermitteln. Die **Schutzbedürftigkeit** entsteht z. B. aufgrund der Möglichkeit und des zu erwartenden Ausmaßes von Immissionen (z. B. Lärm, Luftverunreinigungen), die von einem Vorhaben auf die schutzwürdige Nutzung (z. B. Wohnnutzung, Erholungsnutzung) ausgehen werden, weshalb Maßnahmen zu ergreifen sind, um schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Beispiel: Werden **in der Nähe eines bestehenden privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs Wohnhäuser** baurechtlich genehmigt, besteht für diese regelmäßig eine Vorbelastung. Dies bedeutet, dass die Wohnnutzung bis zu einem gewissen Grad mit den für die landwirtschaftliche Nutzung typischen Emissionen rechnen muss und auch nicht davon auszugehen ist, dass keine noch stärkere Belastungen als zum Zeitpunkt der Realisierung der Wohnnutzung²³ entstehen werden.

Unzumutbar werden die Beeinträchtigungen allerdings dann, wenn die Schwelle der Erheblichkeit überschritten wird.

Die Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze hat stets einzelfallbezogen unter **Würdigung der Umstände des konkreten Einzelfalls** zu erfolgen. Sie kann nicht anhand eines strikten Schemas festgemacht werden. Eine Hilfestellung für die Bewertung können dabei technische Regelwerke bieten. Anzuführen sind diesbezüglich insbesondere

- verbindliche Verordnungen, die auf Grundlage der Paragraphen 43 und 23 BImSchG erlassen wurden, z. B. 16. BImSchV und 12. BImSchV,
- normkonkretisierende Verwaltungsvorschriften im Sinne von Paragraphen 48 und 51 BImSchG, z. B. TA Lärm sowie TA Luft sowie
- technische Regelwerke privater Dritter, z. B. VDI-Richtlinie 3894.

Im Außenbereich von größter Bedeutung sind Einwirkungen durch Lärm und Gerüche. In Bezug auf die Beurteilung von Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen kann insbesondere auf die TA Lärm und für die Beurteilung von Luftverunreinigungen auf die TA Luft zurückgegriffen werden. Bei diesen handelt es sich um Regelwerke, die auf der Grundlage von Paragraph 48 BImSchG erlassen wurden und als sogenannte **normkonkretisierende Verwaltungsvorschriften** von den Gerichten anerkannt sind. Sie sind als eigenständige fachrechtliche Regelungen zum Immissionsschutz unberührt von der bauplanungsrechtlichen Prüfung einzuhalten und bilden die Basis für die planungsrechtliche Beurteilung des in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB benannten Belangs.

Zu beachten ist, dass von den einschlägigen Regelwirkungen eine unterschiedliche Verbindlichkeit ausgeht. Da die **privaten Regelwerke** keine normativ verbindliche Wirkung

²² Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.01.1983 – 4 C 59.79, NVwZ 1983, 609 (610).

²³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.02.1977 – IV C 22.75, NJW 1978, 62 (63).

haben, sind sie **nur als Entscheidungs- oder Orientierungshilfen** zu berücksichtigen. Ihre Vorgaben sind nicht als Grenzwerte schematisch anzuwenden.²⁴

- ▶ Gibt es keine durch Gesetz, Richtlinie oder Verwaltungsvorschrift konkretisierte Schwelle der Erheblichkeit, ist zu prüfen, ob die Immissionen das nach der gegebenen Situation zumutbare Maß überschreiten.²⁵

Die Prüfung, ob das zu beurteilende Vorhaben schädliche Umweltauswirkungen verursachen wird, ist unter Zugrundelegung des beabsichtigten Nutzungsumfangs durchzuführen. Maßgeblich sind dabei neben der **funktionsgerechten Nutzung** die Emissionen, die **typischerweise von der Einrichtung und Betriebsweise** ausgehen.

- ▶ Die Ermittlung und Beurteilung von Belangen des Immissionsschutzes sollte in **enger** Abstimmung mit dem LfU als **Obere Immissionsschutzbehörde** vorgenommen werden. In vielen Fällen wird zur Beurteilung die Hinzuziehung eines **Fachgutachters** erforderlich sein.

Rücksichtnahmegebot

Das Gebot zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist nach der Rechtsprechung²⁶ nichts anderes als eine gesetzliche Ausformung des allgemeinen **baurechtlichen Gebotes der Rücksichtnahme** (→ A 3.3) auf eine besondere Konfliktsituation. Da begrifflich auf das Immissionsschutzrecht zurückgegriffen wird, ergeben sich daraus auch die **Grenzen für eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots**. Werden schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG nicht hervorgerufen, so kommt auch eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nicht in Betracht. Wenn ein Vorhaben jedoch immissionschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig ist, kann es auch nicht auf Grundlage von Paragraph 35 BauGB zugelassen werden.

- ▶ Der **Schutzanspruch des Außenbereichs** wird – anders als der des unbeplanten Innenbereichs – nicht in erster Linie von dort vorhandenen, den Immissionsort prägenden Nutzungen charakterisiert, sondern von seiner allgemeinen Funktion.

Bei der Beurteilung von Immissionen oder sonstigen Beeinträchtigungen ist daher zu berücksichtigen, dass im Außenbereich auch mit den für die Landwirtschaft typischen Immissionen gerechnet werden muss,²⁷ und, dass der Außenbereich gerade nicht stets für eine bauliche Entwicklung offen ist. Schon aus Paragraph 35 Absatz 1 BauGB und den dort bezeichneten privilegierten Vorhaben lässt sich schlussfolgern, dass der Außenbereich nicht einer ungestörten Wohnruhe dient, sondern vielmehr der Unterbringung solcher Nutzungen, die aufgrund ihrer Emissionen, selbst in Misch- Dorf- und dörflichen Wohngebieten im Sinne von Paragraphen 5, 5a und 6 BauNVO nicht untergebracht werden können.

²⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.07.2003, 4 B 55.03, NJW 2003, 3360 (3361).

²⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.07.2003, 4 B 55.03, NJW 2003, 3360 (3361).

²⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.12.1967 – IV C 94.66, BVerwGE 28, 268 (274); BVerwG, Urteil vom 10.04.1968 – IV C 3.67, BRS 20 Nr. 54.

²⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.02.1977 – IV C 22.75, NJW 1978, 62 (63).

Daher muss ein Grundstückseigentümer im Außenbereich regelmäßig ein höheres Maß an Belastungen hinnehmen als ein Grundstückseigentümer im unbeplanten Innenbereich (Paragraf 34 BauGB).²⁸ Da eine Wohnnutzung im Außenbereich nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig ist, werden für den Lärmschutz im Regelfall die Mischgebietsmaßstäbe anzulegen sein.²⁹ Auch in Bezug auf Geruchsbelästigung ist eine entsprechend höhere Belastung hinzunehmen.³⁰

▶ Das **Gebot der Rücksichtnahme gilt** nicht nur für ein beabsichtigtes privilegiertes oder sonstiges Vorhaben, sondern entsprechend auch für Grundstückseigentümer eines bereits bestehenden privilegierten oder sonstigen Vorhabens gegenüber anderen Grundstückseigentümern im Innenbereich.

Beispiel: Soll ein Ferkelaufzuchtstall innerhalb eines durch **landwirtschaftliche Geruchsimmissionen vorbelasteten Gebiet** errichtet werden, steht Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht entgegen, wenn durch das Vorhaben die vorhandene Immissionsituation zumindest nicht verschlechtert wird.

Beispiel: Ein im unbeplanten Innenbereich gelegener gewerblicher Betrieb wendet sich gegen die Erteilung einer Baugenehmigung für eine **heranrückende Wohnbebauung** im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Wird die Wohnbebauung realisiert, kann dies als Ergebnis der nachvollziehenden Abwägung mit immissionsrechtlichen Auflagen zu Lasten des Gewerbebetriebs verbunden sein, was die Annahme einer Rücksichtslosigkeit der heranrückenden Wohnbebauung begründen kann.

A 3.2.4 Unwirtschaftliche Aufwendungen für die Infrastruktur (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB** weiterhin vor, wenn das Vorhaben **unwirtschaftliche Aufwendungen** für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen (z. B. Einrichtungen des Nahverkehrs), für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung (z. B. Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasser- und Abfallbeseitigung), für die Sicherheit oder Gesundheit (z. B. Erreichbarkeit für Feuerwehr) oder für sonstige Aufgaben erfordert.

▶ Erfasst werden von Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB **nur solche Aufwendungen, die eine mit öffentlichen Aufgaben betraute Stelle** zu erbringen hätte.³¹

Ziel der Bestimmung ist es, die Gemeinde davor zu schützen, infolge einer Vorhabenzulassung unwirtschaftliche Aufwendungen vornehmen zu müssen. Sie bezieht sich in erster Linie auf Aufwendungen für die Erschließung, einschließlich der für die Unterhaltung

²⁸ Vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 21.09.2016 – 2 L 98/13, BauR 2017, 229 (237); BVerwG, Urteil vom 27.06.2017 – 4 C 3.16, ZfBR 2017, 791 (793); BVerwG, Beschluss vom 14.09.2017 – 4 B 26.17, BeckRS 2017, 128310 Rn. 4.

²⁹ Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 06.04.2018 – 1 ME 21/18, NVwZ-RR 2018, 563 (564).

³⁰ Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 26.11.2014 – 1 LB 164/13, BeckRS 2014, 59098.

³¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.01.1996 – 4 B 306.95, NVwZ 1996, 597 (598).

entsprechender Einrichtungen anfallenden Kosten. Praktische Bedeutung kommt dieser Bestimmung allerdings kaum zu, denn eine Gemeinde dürfte ohnehin nicht bereit sein, unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung zu tragen.

Unwirtschaftlich sind Aufwendungen für Erschließungsanlagen, wenn

- sie in einem Missverhältnis zu dem erzielbaren Nutzen stehen, also im Verhältnis zum angestrebten Zweck zu hoch sind,
- sie den Haushalt des Erschließungsträgers in unzumutbarer Weise oder in einem nach der Finanzplanung ungeeigneten Zeitpunkt belasten,
- das Vorhaben für die Entwicklung einer Gemeinde ohne oder nur von geringer Bedeutung ist, also überwiegend oder allein den Interessen des Vorhabenträgers zugutekommt.³²

▶ Verpflichtet sich allerdings der Bauherr zur Übernahme der Aufwendungen, und zwar nicht nur für die Fertigstellung der Erschließungsanlage, sondern auch für die laufende Unterhaltung und ist die Umsetzung der Erschließung durch eine Vereinbarung mit der Gemeinde verlässlich gesichert, ist die Frage der Wirtschaftlichkeit nicht zu prüfen.³³

Sofern eine Anbindung der Erschließung an das klassifizierte Straßennetz erforderlich ist, bedarfs es zusätzlich einer Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Paragraf 9a Bbg StrG) der klassifizierten Straße.

A 3.2.5 Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz, Eigenart der Landschaft, Orts- und Landschaftsbild (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB)

Nach **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB** liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Unter Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB sind damit zahlreiche umwelt- und naturschutzorientierte Belange zusammengefasst, die sich zum Teil thematisch überschneiden. Gleichwohl ist aber eine differenzierte Betrachtung vorzunehmen.

³² Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.1972, – IV C 121.68, BauR 1972, 222 (224).

³³ Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17.07.2013 - 12 ME 275/12, BauR 2013, 1831 (1833 f.).

A 3.2.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, **die sich aus einem Landschaftsplan** ergeben, ist **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB als Spezialregelung** einschlägig (→ A 3.2.2).

Nicht unter die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege fallen die Belange des **Landschaftsbildes** und damit die ästhetischen Aspekte. Diese stellen einen eigenständigen Belang (→ A 3.2.5.5) dar, der unter **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB** aufgeführt wird.

Die **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege** können als öffentlicher Belang nach **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB** insbesondere dann geltend gemacht werden, wenn sie bereits **Kraft normativer Regelungen unmittelbar beachtlich** sind. Erfasst werden damit **förmliche Unterschutzstellungen nach dem Naturschutzrecht des Bundes und der Länder**, also die Natur- oder Landschaftsschutzverordnungen.³⁴

▶ Besteht eine **förmliche Unterschutzstellung** und widerspricht ein privilegiertes oder sonstiges Vorhaben im Außenbereich den Regelungen der Schutzverordnung, ohne dass eine naturschutzrechtliche Ausnahme erteilt werden kann, ist es nicht genehmigungsfähig.³⁵

Das privilegierte oder sonstige Vorhaben scheidet damit unmittelbar an dem Widerspruch zu den Regelungen der entsprechenden Verordnung, unabhängig von einer bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach Paragraf 29 Absatz 2 BauGB. Eine nachvollziehende Abwägung (→ A 3.1) scheidet in diesem Fall aus.

Beispiel: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen einem im Außenbereich **privilegierten Vorhaben** entgegen, wenn das Vorhaben im **Widerspruch zu einer Naturschutzgebietsverordnung** steht und keine Befreiung nach der Verordnung in Betracht kommt.

Maßgeblich sind die in der jeweiligen Verordnung genannten Ge- und Verbote. Während es z. B. in Verordnungen über ein Naturschutzgebiet nur Verbote gibt, enthalten Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete auch Genehmigungsvorbehalte sowie generelle Erlaubnisse in Form von zulässigen Handlungen.

Auch **nicht oder noch nicht förmlich unter Natur- und Landschaftsschutz** stehende Gebiete können im Sinne von Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt werden. Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB kommt insofern eine **Auffangfunktion** gegenüber den speziellen naturschutzrechtlichen Regelungen zu.

▶ Die Bauaufsichtsbehörde hat insoweit auch die **naturschutzrechtliche Zulässigkeit** des Vorhabens zu prüfen.

³⁴ Vgl. VGH Hessen, Beschluss vom 19.02.2020 – 4 A 1677/18.Z, NuR 2021, 774 (774); VGH Baden-Württemberg, vom 30.08.2017 – 8 S 17/16, NVwZ-RR 2018, 136 Rn. 35 f.

³⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.06.2013 – 4 C 1.12, ZfBR 2013, 685 (686).

Weiterhin stellen auch sonstige fachgesetzliche Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie etwa des **Biotopschutzes** (Paragraf 30 BNatSchG), **des Artenschutzes** (Paragraf 44 BNatSchG) und die Freihaltung von Gewässern und Uferzonen (Paragraf 61 BNatSchG) sowie des **Alleenschutzes** (Paragraf 17 BbgNatSchAG) nach Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) beachtliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.³⁶

Beispiel: Eine **Beeinträchtigung des Naturschutzes** ist gegeben, wenn eine bauliche Anlage das an einer Bundeswasserstraße oder einem Gewässer erster Ordnung im Abstand von 50 Meter von der Uferlinie geltende Bauverbot (Paragraf 61 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG) verletzt und eine Ausnahmegenehmigung nicht erteilt werden kann, z. B. weil die Beeinträchtigung aufgrund der Größe und der Kubatur der baulichen Anlage nicht geringfügig ist.

Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB greift im Übrigen auch dann, wenn die in Paragrafen 1 und 2 BNatSchG niedergelegten **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** von dem Vorhaben negativ berührt werden.

Schließlich sind nach Paragraf 18 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG bei der Entscheidung über die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich stets auch die Vorschriften über die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** (Paragrafen 14 ff. BNatSchG) anzuwenden, da es sich bei Vorhaben im Außenbereich in der Regel um Eingriffe in Natur und Landschaft handelt, die in **vollem Umfange ausgleichspflichtig** sind.

▶ **Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß Paragraf 15 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.** Vermeidbar sind Beeinträchtigungen, wenn zumutbare Alternativen zur Erreichung des mit dem Eingriff verfolgten Zwecks an gleicher Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorhanden sind (Paragraf 15 Absatz 1 Satz 2 BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß Paragraf 15 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG verpflichtet, **unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen** des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ein Eingriff darf gemäß Paragraf 15 Absatz 5 BNatSchG nicht zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Wird ein Eingriff zugelassen, obwohl die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten (Paragraf 15 Absatz 6, Satz 1 BNatSchG).

³⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.11.2013 – 7 C 40.11, NVwZ 2014, 524 Rn. 14 ff.; BVerwG, Urteil vom 27.06.2013 – 4 C 1.12, ZfBR 2013, 685 (686); VGH Bayern, Beschluss vom 11.07.2016 – 15 ZB 14.400, BeckRS 2016, 48818 Rn. 31.

- ▶ In Bezug auf die **privilegierten Vorhaben** hat das BVerwG deutlich gemacht, dass das Ergebnis der naturschutzrechtlichen Abwägung nicht von vornherein mit der Abwägung nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB übereinstimmen muss, sodass ein privilegiertes Vorhaben gegebenenfalls auch dann zulässig oder zumindest unter Auflagen zulässig sein kann, wenn es nach der naturschutzrechtlichen Abwägungsentscheidung unzulässig ist.³⁷

Nicht genehmigungsfähig sind damit Bauanträge, die die erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht beinhalten. Durch die Aufnahme von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung kann dieser Mangel allerdings behoben werden.

- ▶ Nach **Paragraph 18 Absatz 3 Satz 1 BNatSchG** müssen **Entscheidungen** über privilegierte Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 BauGB und über begünstigte Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 4 BauGB **im Benehmen** mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden ergehen.

Im Gegensatz zum **Einvernehmen**, das die Zustimmung der beteiligten Behörden voraussetzt, besteht beim **Benehmen** grundsätzlich keine Bindung an die im Rahmen des Benehmens eingeholte Stellungnahme. Die **Zulassungsbehörde** ist jedoch gut beraten, sich an den Ausführungen der insofern fachnäheren Behörden zu orientieren, will sie nicht Gefahr laufen, eine naturschutzrechtlich unzulässige und aufgrund dessen unter Umständen rechtswidrige Entscheidung zu treffen.

Beispiel: Durch den Neubau eines Funktionsgebäudes für einen Sportplatz im Außenbereich wird die **vorhandene Vegetation entfernt und Boden versiegelt**. Dies stellt einen Eingriff dar.
Der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird gleichwohl nicht beeinträchtigt, da der Eingriff durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Umfeld ausgeglichen werden kann.

A 3.2.5.2 Bodenschutz

Die Aufnahme des Bodenschutzes als öffentlichen Belang dient der **Vorsorge vor schädlichen Bodenveränderungen**. Abgestellt wird dabei in erster Linie auf die Einhaltung der Bestimmungen des BBodSchG sowie der BBodSchV.

Ziel ist es, die **Bodenfunktionen zu erhalten oder wiederherzustellen**. Angesprochen sind dabei die in Paragraph 2 Absatz 2 BBodSchG bezeichneten Bodenfunktionen. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen liegt vor, wenn ein Vorhaben zu schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Paragraph 2 Absatz 3 BBodSchG führt.

³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.04.2001 – 4 C 3.01, NVwZ 2002, 1112.

Paragraf 2 BBodSchG: Begriffsbestimmung

(Auszug Stand 25.02.2021)

- (1) ...
- (2) Der Boden erfüllt im Sinne dieses Gesetzes
1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
 3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.
- (3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen

► Soweit ein Vorhaben im Außenbereich **gegen bodenschutzrechtliche Vorschriften verstößt, ist es nicht genehmigungsfähig.**

Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang erneut auf das in Paragraf 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB verankerte Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches hinzuweisen: Vorhaben sind in einer **flächensparenden** und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und **den Außenbereich schonenden Weise** auszuführen (→ A 6).

A 3.2.5.3 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden regelmäßig durch das **Landesdenkmalrecht** konkretisiert, in Brandenburg insoweit durch BbgDschG.

Steht das Denkmalrecht einem (auch privilegierten) Vorhaben entgegen, schließen bereits die nach Paragraf 29 Absatz 2 BauGB unberührt bleibenden denkmalschutzrechtlichen Regelungen eine Genehmigungsfähigkeit aus, ohne dass es auf Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB ankäme.

► Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB geht allerdings über die nach Paragraf 29 Absatz 2 BauGB ohnehin zu beachtenden landesrechtlichen Vorschriften hinaus. Durch Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB werden **nicht nur förmlich nach Landesrecht unter Schutz gestellte Baudenkmäler** geschützt. Gewährleistet wird auch ein **eigenständiger bundesrechtlicher, vom Landesdenkmalrecht unabhängiger Mindestschutz**

einschließlich des Umgebungsschutzes.³⁸ Der Vorschrift kommt gegenüber dem landesrechtlichen Denkmalschutz mithin eine Auffangfunktion zu.³⁹

Die **Umgebung eines Denkmals** ist nach Landesrecht nur dann schützenswert, wenn sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Paragraf 2 Absatz 3 BbgDSchG). Ein Kriterium zur Beurteilung des Umgebungsschutzes ist insbesondere darin zu sehen, ob Sichtbeziehungen zu einem Denkmal erheblich gestört werden, beispielsweise aufgrund der Riegelwirkung eines Bauvorhabens. Dies ist stets einzelfallabhängig auf Grundlage einer Inaugenscheinnahme vor Ort zu prüfen.

Ist die Denkmaleigenschaft einer baulichen Anlage (auch illegal) **zerstört** worden, kann sie einem Außenbereichsvorhaben nicht mehr entgegengehalten werden.⁴⁰ Wurde ein Vorhaben in der Umgebung eines geschützten Kulturdenkmals denkmalrechtlich **bereits genehmigt**, können die Belange des Denkmalschutzes diesem Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden.⁴¹

A 3.2.5.4 Natürliche Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes

Nach Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn ein Vorhaben die **natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert** beeinträchtigt. Ziel dieser Regelung ist es, eine für den Außenbereich **wesensfremde** bauliche Anlagen zu verhindern, um die natürliche Eigenart der Landschaft zu wahren. Durch die Vorschrift soll die „funktionelle Bestimmung des Außenbereichs, also die Erhaltung der naturgegebenen Bodennutzung“ erfasst werden.

Eigenart der Landschaft

Der Belang **Eigenart der Landschaft** erstreckt sich nicht auf den eigenständig erfassten Belang des Landschaftsbilds (→ A 3.2.5.5), sondern nur auf die **funktionelle Bestimmung** des Außenbereichs (Erhalt der naturgegebenen Bodennutzung) **ohne ästhetische Aspekte**. Die Fragen der optischen Einfügung spielen im Zusammenhang mit der Eigenart der Landschaft keine Rolle.

▶ Die natürliche **Eigenart der Landschaft** zeigt sich in der **naturgegebenen Art der Bodennutzung** – hierbei handelt es sich insbesondere um die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie um Brachlandschaften **der Bodenformation und der Vegetation**.

³⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.04.2009 – 4 C 3.08, BVerwGE 133, 347 (353 f.); BVerwG, Beschluss vom 28.10.2015 – 4 B 44.15, ZfBR 2016, 158 Rn. 4.

³⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.06.2014 – 4 B 47.13, ZfBR 2014, 773 (774).

⁴⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.2013 – 4 C 15.12, ZfBR 2014, 259 Rn. 8.

⁴¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.04.2009 – 4 C 3.08 -, NVwZ 2009, 123 Rn. 21.

Eine **Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft** ist insbesondere dann gegeben, wenn ein Vorhaben der naturgemäßen Nutzungszuweisung der Landschaft widerspricht und deshalb an diesem Standort wesensfremd ist.⁴² Ob eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft durch ein Vorhaben hervorgerufen wird, ist stets von der betreffenden Landschaft einerseits und der Lage, Gestaltung und Benutzung durch das Vorhaben andererseits abhängig. Dabei ist bei der Beurteilung ausschließlich auf die **bestehenden Umstände** abzustellen und nicht darauf, was mit dieser oder jener Wahrscheinlichkeit demnächst an Umständen gegeben sein könnte.⁴³

Beispiel: Regelmäßig **beeinträchtigt ein Wohnhaus**, das in einer landwirtschaftlich genutzten Dorfrandlage des Außenbereichs errichtet werden soll, die natürliche Eigenart der Landschaft.⁴⁴

Das Fehlen einer Beeinträchtigung kommt bei kleinen Vorhaben mit unerheblichen Auswirkungen auf die Umgebung sowie in Fällen in Betracht, in denen die natürliche Eigenart und der Erholungswert im Sinne einer Vorbelastung durch eine bestehende, der Landschaft wesensfremde Nutzung bereits verlorengegangen sind. Eine Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft ist nicht mehr zu befürchten, wenn die naturgegebene Nutzung weitgehend durch andere Nutzungen verdrängt wurde.

Beispiel: Eine größere Fläche im Außenbereich wurde lange Zeit als Flugplatz genutzt. Weite Teile des Geländes sind versiegelt und teilweise mit Schadstoffen belastet. Die **Umnutzung** eines Teils des Geländes zu einer BMX-Anlage stellt in diesem Fall keine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart und des Erholungswerts der Landschaft dar.

▶ Bei der Prüfung, ob eine Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft zu erwarten ist, ist daher stets zu untersuchen, **ob die natürliche Eigenart der Landschaft nicht bereits durch bauliche Eingriffe verändert wurde** und dadurch die Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.⁴⁵

Soweit **bauliche Anlagen für eine land- oder forstwirtschaftliche Bodennutzung** vorgesehen sind, wie z. B. Stallanlagen für eine landwirtschaftliche Nutzung, ist grundsätzlich nicht von einer Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft auszugehen. Sie sind dem Außenbereich als privilegierte Anlagen ausdrücklich zugewiesen und dort zulässig, sodass das Gewicht der Privilegierung regelmäßig höher zu veranschlagen ist und sich gegen den Belang durchsetzt. **Bei privilegierten Vorhaben reicht folglich in der Regel eine Beeinträchtigung nicht aus**, um der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens entgegenzustehen. Es kommt vielmehr darauf an, ob Ausführung und Gestalt des Vorhabens über das Nötige hinausgehen und dem Verwendungszweck entsprechen.

⁴² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.04.1968 – 4 B 77.67, DVBl 1969, 261 (262); VGH Bayern, Beschluss vom 22.05.2020 – 22 ZB 18.856, ZUR 2021, 171 (172); OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 31.03.2016 – 8 A 11046/15.OVG, NVwZ-RR 2016, 652 Rn. 42; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06.06.2019 – 1 A 11532/18.OVG, NuR 2019 -, 690 (694).

⁴³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.05.1972 – IV B 36.72, BeckRS 1972, 484.

⁴⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.01.1985 – 4 C 29.81, NVwZ 1985, 747 (LS).

⁴⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.06.1994 – 4 C 20.93, NVwZ 1995, 64 (65).

Beispiel: Eine **Einfriedung** im Zusammenhang mit einem privilegierten Vorhaben kann im Einzelfall unzulässig sein. So kann z. B. eine massive Mauer oder ein engmaschiger, hoher Zaun für die Weidehaltung von Tieren dann unzulässig sein, wenn hiervon eine die Landschaft trennende Wirkung ausgeht und wenn ein zwei- oder dreidrahtiger Zaun genügen würde.

Dagegen hat der Belang der natürlichen Eigenart eine hohe Abwehrkraft gegenüber den sonstigen Vorhaben.

Beispiel: Ein **Zaun, der nicht landwirtschaftlichen oder anderen privilegierten Zwecken dient**, ist regelmäßig im Außenbereich unzulässig. Er ist selbst dann als wesensfremd zu bezeichnen, wenn seine Gestaltung dazu geeignet ist, sich in das Landschaftsbild einzufügen.

Erholungswert der Landschaft

Ausgehend von dem Umstand, dass neben der naturgegebenen Bodennutzung auch die landschaftsbezogene Erholung eine wesentliche Anforderung an den Außenbereich darstellt, schließt der Belang auch den **Erholungswert der Landschaft** ein. Es kommt dabei nicht darauf an, ob und inwieweit der Außenbereich ein „Erholungsgebiet“ darstellt. Von Bedeutung ist, ob eine Beeinträchtigung der Erholungseignung der Landschaft zu befürchten ist.

► Unter **Erholung** ist – in Anlehnung an die Begriffsbestimmung in Paragraph 7 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG – das natur- und landschaftsverträgliche Natur- und Freizeiterleben (einschließlich Sport) in der freien Landschaft zu verstehen. Geschützt wird die Erholung für die Allgemeinheit, nicht hingegen für private, der individuellen Erholung dienende Nutzungen.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes kann einem Vorhaben nur dann entgegengehalten werden, wenn dem jeweiligen planungsrechtlichen Außenbereich auch **tatsächlich die Funktion einer Erholungslandschaft beizumessen ist**.⁴⁶ Dies kann dann zu verneinen sein, wenn die natürliche Eigenart der Landschaft bereits durch bauliche Eingriffe verändert ist und ihre Schutzwürdigkeit verloren hat. Dies gilt z. B. für Baulücken in Splittersiedlungen. Der Erholungswert einer Landschaft kann aber auch durch Lärm, Gerüche oder andere Immissionen bereits beeinträchtigt sein, z. B. durch bestehende emittierende Anlagen oder einen oberflächennahen Rohstoffabbau. In diesem Fall kann eine Beeinträchtigung des Erholungswertes ausscheiden. Maßgeblich sind insoweit stets die konkreten Umstände des Einzelfalls.

⁴⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1974 – IV B 41.77, BauR 1977, 403 (403).

A 3.2.5.5 Orts- und Landschaftsbild

Durch Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB wird zunächst jegliche Art und Qualität eines Orts- und Landschaftsbildes erfasst. Ziel ist es, auch nicht förmlich nach Naturschutz- oder Denkmalrecht unter Schutz gestellte Siedlungen und Landschaften im **Außenbereich vor ästhetischen Beeinträchtigungen zu bewahren**.

Ausgehend von den Zielen des BNatSchG sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit Grundlage für die Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes.

Nach der Rechtsprechung wird das Orts- und Landschaftsbild durch ein Vorhaben verunstaltet, wenn es „**in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist und auch von einem für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter als belastend empfunden wird**“.⁴⁷ Gemeindliche Wert- und Zielvorstellungen bezüglich der Erhaltung oder Erreichung eines bestimmten Orts- und Landschaftsbildes, die keinen Niederschlag in konkreten Planungen gefunden haben, sind hingegen nicht entscheidungsrelevant.⁴⁸ In die Prüfung ist eine gegebenenfalls bestehende negative Vorprägung des Orts- oder Landschaftsbildes durch störende Gebäude, Infrastrukturanlagen (z. B. Straßen, Hochspannungs- und Fernmeldeleitungen) oder gewerbliche Einrichtungen einzustellen.

▶ Von einer Verunstaltung des Landschaftsbildes ist danach auszugehen, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens **der städtebauliche und landschaftliche Gesamteindruck erheblich gestört würde. Die bloße Veränderung als solche reicht demgegenüber nicht aus**.⁴⁹ Die ästhetische Wirkung des beabsichtigten Vorhabens selbst ist dabei nicht von Bedeutung. Ist ein Landschaftsbild bereits nachhaltig gestört, so können weitere Eingriffe in die Landschaft nicht als Beeinträchtigung gewertet und dem Vorhaben entgegengehalten werden.

Das **Ortsbild** kann durch den Standort, die Art und die Größe des Vorhabens oder durch die Verunstaltung der Ortssilhouette betroffen werden. Durch verschiedene Maßnahmen (z. B. Eingrünung, Platzierung von Gebäuden) können Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes allerdings schon bei der Beantragung eines Vorhabens vermieden werden. Nicht zu einer Verunstaltung führen in der Regel die Verwendung bestimmter Baustoffe oder Baumaterialien.

Bei **privilegierten Vorhaben** ist eine Verunstaltung des Landschaftsbildes wegen der erhöhten Durchsetzungsfähigkeit privilegierter Vorhaben zwar nur im Ausnahmefall anzunehmen. Auch sie können aber im Einzelfall dem Schutz des Landschaftsbildes entgegenstehen (z. B. bei der Errichtung von Windenergieanlagen⁵⁰). Ein solcher Ausnahmefall liegt vor, wenn das Orts- oder Landschaftsbild aufgrund seiner **besonderen Schönheit und Funktion besonders schützenswert ist**, etwa bei einem Standort in exponierter

⁴⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 15.05.1997 – 4 C 23.95, BauR 1997, 988 (990); OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06.06.2019 – 1 A 11532/18.OVG, NuR 2019, 690 (691).

⁴⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 15.05.1997 - 4 C 23.95, BauR 1997, 988 (990).

⁴⁹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28.09.2011 – 8 S 1947/11, ZfBR 2012, 164 (166); OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06.06.2019 – 1 A 11532/18.OVG, BeckRS 2019, 13085 Rn. 31ff.

⁵⁰ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.11.2004 – 7 A 3329.01, ZUR 2005, 213 (214); VGH Bayern, Urteil vom 15.07.2016 – 22 BV 15.2169, NuR 2017, 138 Rn. 36 f.

Lage und in unberührter Landschaft, oder wenn es sich um einen besonders groben Eingriff in das Landschaftsbild handelt. Dagegen kann die Verunstaltung der Landschaft durch ein standortgebundenes, privilegiertes Vorhaben, z. B. einem Gipssteinabbau, im Rahmen der Abwägung überwunden werden.⁵¹

Beispiel: Ein bestehender Landwirtschaftsbetrieb beantragt die **Errichtung eines Silos** mit einer Höhe von 2 Metern im Außenbereich. In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Vorhaben besteht eine genehmigte Lagerhalle des Landwirtschaftsbetriebs und eine Transportbetonanlage. Das Landschaftsbild ist im Übrigen von intensiv genutzten Ackerflächen geprägt. In südlicher Umgebung verläuft ein Fluss.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Silo fällt aufgrund der geringen Höhe optisch gegenüber den bestehenden baulichen Anlagen nicht ins Gewicht. Sichtachsen mit Blick zu dem Ufer des Flusses werden ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt.

Ergebnis

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

A 3.2.6 Belange der Agrarstruktur, der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB)

Nach **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB** liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet.

A 3.2.6.1 Agrarstruktur

Zu den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur gehört insbesondere die **Durchführung einer Flurbereinigung**. Nach Paragraf 1 FlurbG handelt es sich hierbei um eine Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung. Ausweislich des GAKG gehören zu den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur u. a. auch solche zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in Land- und Forstwirtschaft, für eine umweltgerechte Landbewirtschaftung einschließlich Landschaftspflege oder zur Sicherung eines nachhaltig leistungsfähigen Naturhaushaltes als Grundlage der Landwirtschaft.

Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur dürfen durch ein Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, indem etwa die beabsichtigte Flächenneuordnung erschwert wird. Dass eine Beeinträchtigung zu befürchten ist, setzt voraus, dass entsprechende **Maßnahmen bereits hinreichend konkret** vorliegen.

⁵¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.03.1983 – 4 C 17.81, NVwZ 1984, 303 (304); OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06.06.2019 – 1 A 11532.18.OVG, BeckRS 2019, 13085 Rn. 31 ff.

Beispiel: Ein **Vorhaben beeinträchtigt Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur**, wenn der Standort des geplanten Vorhabens dem in den Flurbereinigungsplan oder dem in diesen Plan aufzunehmenden Wege- und Gewässerplan (vgl. Paragraph 58 FlurbG) widerspricht.

Insoweit kommt es hier, gerade auch bei privilegierten Vorhaben, maßgeblich auf die Standortwahl für das Vorhaben an.

A 3.2.6.2 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach **Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB** außerdem vor, wenn die Wasserwirtschaft durch ein Vorhaben gefährdet wird. Unabhängig von den wasserrechtlichen Vorschriften ist der Belang als eigenständige bodenrechtliche Vorschrift zu beachten.

Zur Wasserwirtschaft existieren sowohl auf **Bundes- als auch auf Landesebene wasserrechtliche Vorschriften**, die gemäß Paragraph 29 Absatz 2 BauGB unberührt bleiben und damit unmittelbar gelten. Deren gemeinsames Ziel ist es ist u. a., eine Gefährdung der Gewässer zu schützen sowie die Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Gewässerunterhaltung und den Hochwasserschutz zu regeln. Im Verhältnis zu entsprechenden wasserrechtlichen Vorschriften kommt Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB mithin eine Auffangfunktion dergestalt zu, dass außerhalb der wasserrechtlichen Vorschriften und Planungen jedenfalls ein **Mindestmaß an Gewässerschutz gewährleistet** werden soll.

Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB kann damit als **Zulassungshindernis** eintreten, wenn die örtlichen Gegebenheiten außerhalb des Anwendungsbereichs wasserrechtlicher Schutzvorschriften die Annahme rechtfertigen, dass die Wasserwirtschaft gefährdet wird.

Beispiel: Liegt ein auf Grundlage des Paragraph 15 BbgWG durch Rechtsverordnung festgesetztes **Wasserschutzgebiet** vor, darf das Vorhaben bereits nach Paragraph 29 Absatz 2 BauGB nicht gegen eine Regelung dieser Verordnung verstoßen, sodass es keines Rückgriffs auf Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB mehr bedarf.

Liegt dagegen nur ein Entwurf einer Wasserschutzgebietsverordnung vor, kann Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB zur Anwendung kommen und als Zulassungshindernis greifen. Dies setzt voraus, dass eine Gefährdung der Wasserwirtschaft zu befürchten ist. Dies könnte sich aus dem Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung ergeben. Im Rahmen der Abwägung kann als Indiz dafür herangezogen werden, dass das Vorhaben dem künftigen Schutzzweck zuwiderlaufen wird.⁵²

Eine Gefährdung der Wasserwirtschaft im Sinne von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB setzt grundsätzlich voraus, dass das geplante Vorhaben **unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft** hat. Dies kann dann der Fall sein, wenn nachweislich aufgrund der konkreten geologischen oder hydrologischen Verhältnisse, z. B. aufgrund der Wasserdurchlässigkeit des Grundwassers, der Filterwirkung des Bodens, der Fließrichtung des Grundwassers oder der Geländegestaltung eine Beeinträchtigung einer

⁵² Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.04.2001 – 4 C 5.00, NVwZ 2001, 1048 (1050).

vorhandenen Trinkwassergewinnungsanlage in ihrer Funktionsfähigkeit oder der künftigen Wasserversorgung zu befürchten ist.⁵³ Ob ein Vorhaben jenseits der wasserrechtlichen Vorschriften die Wasserwirtschaft gefährdet, hängt **maßgeblich davon ab, ob ein Mindestmaß an Trink- und Grundwasserschutz gewahrt wird bzw. sich wahren lässt.**

Beispiel: Die Auswirkungen von **Bodenversiegelungen** auf die Wasserwirtschaft (verringerte Grundwasserneubildung) und den Hochwasserschutz (erhöhter Oberflächenabfluss) sind im Regelfall keine relevanten Beeinträchtigungen öffentlicher Belange.

Beispiel: Aus Tierhaltungsanlagen anfallende Gülle oder Reststoffe aus der Biomassenutzung haben keine unmittelbaren **Auswirkungen auf das Grundwasser** und stellen damit keine relevante Beeinträchtigung des öffentlichen Belangs der Wasserwirtschaft dar, soweit sie nicht in den Boden oder ein Oberflächengewässer gelangen können. Die Beseitigung der Gülle bzw. der Reststoffe aus der Biomassenutzung muss unter Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen und fachlichen Anforderungen erfolgen.

► Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist eine **schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften** immer schon dann zu besorgen, wenn die Möglichkeit eines entsprechenden Schadenseintritts nach den gegebenen Umständen und im Rahmen einer sachlich vertretbaren, auf konkreten Feststellungen beruhenden Prognose nicht von der Hand zu weisen ist.⁵⁴

Wie bei den sonstigen betroffenen öffentlichen Belangen ist auch hier eine einzelfallbezogene Abwägung vorzunehmen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften eine Gefährdung der Wasserwirtschaft nicht vorliegt. Eine **Beteiligung der Wasserfachbehörden** ist dabei unerlässlich.

A 3.2.6.3 Hochwasser

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB schließlich auch dann vor, wenn der **Hochwasserschutz gefährdet** wird. Der Hochwasserschutz stellt damit einen öffentlichen Belang mit einer eigenständigen städtebaurechtlichen Bedeutung neben den Vorschriften des Wasserrechts dar, der bei der Frage der Zulässigkeit von sowohl von privilegierten als auch nicht privilegierten Vorhaben nach zu berücksichtigen ist.

Unter Hochwasser ist nach Paragraph 72 WHG die zeitlich begrenzte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land zu verstehen. In den Gefahren- und Risikokarten für Risikogebiete nach Paragraph 73 WHG sind die Hochwasserrisiken darzustellen (Paragraphen 73 und 74 WHG).⁵⁵ Darüber hinaus sind nach Paragraph 76 WHG i.V.m. Paragraph 100 BbgWG Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnungen festzulegen.

⁵³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.04.2001 – 4 C 5.00, DVBl 2001, 1446 (1450).

⁵⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.09.1980 – IV C 89.77, VerwRspr 1981, 416, (419).

⁵⁵ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 17.03.2016 – 2 A 1170/15, BauR 2016, 1447 (1450).

Innerhalb von förmlich ausgewiesenen **Überschwemmungsgebieten** ist gemäß **Paragraf 78 Absatz 4 WHG** die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den Paragrafen 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt, **es sei denn, das Vorhaben kann auf Grundlage von Paragraf 78 Absatz 5 oder 6 WHG zugelassen** werden. Diese Vorschriften gelten entsprechend Paragraf 29 Absatz 2 BauGB unmittelbar, sodass hier für Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB kein Raum ist.

- ▶ Im Fokus des Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB stehen insoweit Gefährdungen des Hochwasserschutzes **außerhalb der förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiete** und damit vor allem innerhalb von Risikogebieten im Sinne von Paragraf 73 Absatz 1 WHG und den „faktischen“, also den (noch) nicht förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Bedeutung kommt dem Belang des Hochwasserschutzes in diesen Gebieten unter den Gesichtspunkten der Vermeidung von Hochwasserschäden, der Sicherung des Hochwasserabflusses sowie der Hochwasserrückhaltung und der Hochwasserentlastung in den sogenannten Retentionsflächen zu.

- ▶ Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass **bei Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften eine Gefährdung des Hochwasserschutzes nicht vorliegt**. Im Rahmen der Einzelfallentscheidung ist eine Orientierung an den Voraussetzungen des Paragraf 78 Absatz 5 WHG möglich. Ein Vorhaben gefährdet den Hochwasserschutz dann nicht, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, unter denen es in einem festgesetzten bzw. einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach Paragraf 78 Absatz 5 WHG zugelassen werden dürfte. Keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt im Regelfall auch dann vor, wenn die zuständige Behörde das Vorhaben im Einzelfall wasserrechtlich genehmigt.

Weitergehende Ausführung zum Themenfeld Hochwasserschutzes kann der vom Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg herausgegebene **Arbeitshilfe Hochwasserschutz und Bauplanungsrecht**⁵⁶ entnommen werden, die im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg erstellt wurde.

Beispiel: Die zuständige Wasserbehörde stimmt im Rahmen des konzentrierten Baugenehmigungsverfahrens dem **Wiederaufbau eines durch Hochwasser zerstörten Ferienhauses** in einem Überschwemmungsgebiet zu. Wegen der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung ist der Belang des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt.

⁵⁶ Abrufbar unter: <https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/ueber-uns/oeffentlichkeitsarbeit/veroeffentlichungen/detail/~09-12-2020-arbeitshilfe-hochwasserschutz-und-bauplanungsrecht> (letzter Zugriff 01.10.2025).

A 3.2.7 Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB)

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB** vor, wenn das Vorhaben **die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt**. Ziel dieses Belanges ist die Sicherung und Durchsetzung des Grundsatzes der größtmöglichen Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung⁵⁷ sowie der Unterbindung einer Zersiedelung des Außenbereichs⁵⁸ durch eine zusammenhanglose oder aus anderen Gründen unorganische Bebauung.⁵⁹ Splittersiedlungen zeichnen sich dadurch aus, dass ihnen mangels einer für einen Ortsteil angemessenen Konzentration von Bauten das für die Annahme eines solchen Ortsteils notwendige Gewicht fehlt. Bei Splittersiedlungen kann eine sehr viel lockere Bebauung als noch zusammenhängend angesehen werden, als dies bei einem Ortsteil der Fall ist.⁶⁰

Von Bedeutung ist Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB in erster Linie für **sonstige Vorhaben** im Sinne von Paragraf 35 Absatz 2 BauGB. Allerdings gilt dies nicht für die nach

Paragraf 35 Absatz 4 BauGB **begünstigten Vorhaben**, da für diese der Belang auszublenzen ist (☞ A 2.3). Auch bei dem Erlass einer **Außenbereichssatzung** nach Paragraf 35 Absatz 6 BauGB kommt dieser Belang nicht zum Tragen (☞ B 2). **Privilegierte Vorhaben**, die auf die Landwirtschaft oder standortabhängige Gewerbebetriebe zurückzuführen sind und ihren Standort grundsätzlich im Außenbereich haben, geben in der Regel keinen Anlass für die Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.⁶¹ Dies gilt jedoch dann nicht, wenn die für privilegierte Zwecke genehmigten Gebäude für andere, nicht privilegierte Zwecke genutzt werden, selbst wenn dies nur zeitweilig und periodisch wiederkehrend stattfindet.⁶² Allerdings kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden, dass im konkreten Einzelfall auch ein Vorhaben, das einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, an dem konkreten Standort zur Vermeidung einer Zersiedlung nicht errichtet werden darf.

Keine Bedeutung kommt dabei den Darstellungen eines **Flächennutzungsplans** oder den Festsetzungen eines unwirksamen Bebauungsplans zu⁶³.

▶ Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erfolgt durch ein Vorhaben, und zwar nicht nur durch **Neubauvorhaben**, sondern auch durch **Änderungsvorhaben** sowie Nutzungsänderungen im Sinne von Paragraf 29 Absatz 1

⁵⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.10.1966 – IV C 16.66, BVerwGE 25, 161 (162).

⁵⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 – 4 C 10.11, NVwZ 2012, 1631 (1634).

⁵⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 26.05.1967 – IV C 25.66, DVBl 1968, 43 (43); BVerwG, Beschluss vom 17.03.2015 – 4 B 45.14, ZfBR 2015, 584 (585); BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 16.

⁶⁰ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 07.12.2021 – 10 A 1584/21, BauR 2022, 749 (750).

⁶¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.11.1985 – 4 C 71.82, NVwZ 1986, 644 (645).

⁶² Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 – 4 C 10.11, NVwZ 2012, 1631 (1633).

⁶³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.04.2014 – 4 B 5.14, ZfBR 2014, 494 (495).

BauGB⁶⁴, stets dann, wenn durch das Vorhaben eine **Entstehung, Verfestigung** oder **Erweiterung** einer **unerwünschten Splittersiedlung zu befürchten ist**.

Im Zusammenhang mit der Prüfung eines Vorhabens auf eine mögliche Betroffenheit des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB ist zu unterscheiden zwischen der Entstehung, der Verfestigung und der Erweiterung einer Splittersiedlung.

Splittersiedlung

Eine Definition des **Begriffs der Splittersiedlung** ist dem BauGB nicht zu entnehmen. Durch die Rechtsprechung des BVerwG wurde der Begriff der Splittersiedlung jedoch hinreichend konkretisiert. Danach handelt es sich bei einer Splittersiedlung um **eine Ansammlung von baulichen Anlagen, die zum – wenn auch eventuell nur gelegentlichen – Aufenthalt von Menschen bestimmt sind**⁶⁵ einschließlich gewerblicher Anlagen⁶⁶. Splittersiedlungen müssen insoweit nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen (→ *Abbildung A 5: Beispiel für eine Splittersiedlung*⁶⁷).

Anders als der Ortsteil im Sinne von Paragraph 34 BauGB (→ A 1.3), stellt die **Splittersiedlung**⁶⁸

- eine **unorganische, zusammenhanglose Ansammlung von Bebauung** dar,
- deren Bebauung ein nur **geringes städtebauliches Gewicht** aufweist und
- **abgesetzt** von der geschlossenen Ortslage liegt.

Streubebauung

Eine ähnliche Siedlungsform stellt die **Streubebauung** dar. Damit sind Bauten angesprochen, die vereinzelt oder in Gruppen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile über die Gemarkung im Außenbereich verstreut liegen. Auch diese Siedlungsform ist in der Regel Ausdruck einer unorganischen Siedlungsstruktur, die eine Zersiedelung des Außenbereichs befürchten lässt, sodass für die Streubebauung grundsätzlich die gleichen Anforderungen bestehen wie für die Splittersiedlung. **Allerdings** kann eine Streubebauung **ausnahmsweise** organisch sein und sich aus siedlungsstrukturellen Gründen rechtfertigen lassen, wenn sich die Streubebauung im Außenbereich als die **herkömmliche Siedlungsform** darstellt.⁶⁹ In diesem Fall handelt es sich um eine **charakteristische, historisch entstandene Siedlungsstruktur** im Außenbereich, die als typische Siedlungsstruktur in der Region zu beurteilen ist.

⁶⁴ Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 09.07.2019 – 1 LA 140/18.OVG, BauR 2019, 1758 (1759); OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 16.05.2019 – 2 L 20/17, BeckRS 2019, 10571 Rn. 8.

⁶⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 – 4 C 10.11, NVwZ 2012, 1631 (1633).

⁶⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.1983 – 4 C 19.81, NJW 1983, 2716.

⁶⁷ Siehe → A 1.3.2.

⁶⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.03.2015 – 4 B 45.14, UPR 2015, 312.

⁶⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 09.06.1976 – IV C 42.74, VerwRspr 1977, 580 (581 f.).

A 3.2.7.1 Entstehen einer Splittersiedlung

Das **Entstehen einer Splittersiedlung** ist zu befürchten, wenn das Vorhaben zu einer unerwünschten Splittersiedlung führt und dadurch die Zersiedlung eingeleitet wird.⁷⁰ Dabei kann die Zersiedlung **schon bei der erstmaligen Zulassung** eines Gebäudes⁷¹ zu befürchten sein.

Beispiel: Die Nutzungsänderung eines im Außenbereich gelegenen Gebäudes zu Wohnzwecken (z. B. die Umnutzung eines ehemaligen Schleusenwärterwohnhauses) zu allgemeinen Wohnzwecken lässt die **Entstehung** einer Splittersiedlung befürchten.⁷²

A 3.2.7.2 Verfestigung einer Splittersiedlung

Die **Verfestigung einer Splittersiedlung** beinhaltet dagegen die Auffüllung des bereits baulich in Anspruch genommenen räumlichen Bereiches („Innenverdichtung“), also die Vergrößerung des Baubestands **ohne zusätzliche Ausdehnung** in den Außenbereich.⁷³ Allerdings ist im Zusammenhang mit der Auffüllung eines bereits bestehenden Splittersiedlung nicht in jedem Fall von einer zu missbilligenden Zersiedelung auszugehen. Aus diesem Grund bedarf es einer genauen Betrachtung des konkreten Einzelfalls und einer konkreten Begründung.

Es ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben eine weitreichende oder doch nicht genau übersehbare **Vorbildwirkung** besitzt,⁷⁴ und ob bei der Zulassung des Vorhabens weitere ähnliche Vorhaben in der Splittersiedlung nicht verhindert werden könnten. Weiterhin ist zu hinterfragen, ob sich bei einer Realisierung des Vorhabens gegebenenfalls **Ansprüche** ergeben können, die sich in einer Splittersiedlung nicht erfüllen lassen. Schließlich stellt für die Beurteilung des Vorhabens auch der **Aspekt der Unterordnung** des Vorhabens gegenüber der vorhandenen Bebauung eine wesentliche Rolle. Wenn sich das Vorhaben deutlich unterordnet, ist davon auszugehen, dass eine Zersiedelung nicht zu befürchten ist. Eine Unterordnung ist nach der Rechtsprechung des BVerwG regelmäßig nicht mehr gegeben, wenn die Splittersiedlung durch das Vorhaben um die Hälfte ihres Bestandes vergrößert würde.⁷⁵

Beispiel: In einer aus zwei Wohnhäusern bestehenden Splittersiedlung soll in einer Baulücke zwischen den bestehenden Gebäuden ein weiteres Wohnhaus entstehen. Da durch das Vorhaben die Splittersiedlung um die Hälfte des Bestandes vergrößert wird, ist eine Unterordnung nicht gegeben. Das Vorhaben führt aus diesem Grund zu einer unerwünschten **Verfestigung** einer Splittersiedlung und ist damit unzulässig.

⁷⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 09.06.1976 – IV C 42.74, VerwRspr 1977, 580 (583).

⁷¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.04.2014 – 4 B 5.14, ZfBR 2014, 494 (494).

⁷² Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 30.12.2021 – 1 LA 91/20, ZfBR 2022, 272.

⁷³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 16.

⁷⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.06.1977 – IV C 37.75, VerwRspr 1978, 581 (585); BVerwG, Urteil vom 27.08.1998 – 4 C 13.7, NVwZ-RR, 295 (269); OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.12.2020 – OVG 2 N 65.17, BeckRS 2020, 37827 Rn. 18.

⁷⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.06.1977 – IV C 37.75, VerwRspr 1978, 581 (585).

Beispiel: In einer bestehenden Splittersiedlung, die aus einem Wohnhaus sowie drei Wochenendhäusern besteht, ist in einer Baulücke die Errichtung eines weiteren kleinen Wochenendhauses beabsichtigt. Die Einzelfallprüfung hat ergeben, dass sich das Vorhaben dem Bestand deutlich unterordnet. Es steht hinsichtlich seiner Bedürfnisse zur Größe der Bestandbebauung nicht im Widerspruch. Eine Vorbildwirkung wird das Vorhaben nicht haben. Das Vorhaben führt nicht zu einer unerwünschten **Verfestigung** einer Splittersiedlung und ist damit zulässig.⁷⁶

Beispiel: In einer bestehenden Splittersiedlung beabsichtigt der Antragsteller das Dachgeschoss seines Doppelhauses auszubauen, um **eine weitere Wohneinheit** zu schaffen. Die weiteren Gebäude bestehen aus einem Haus mit drei Wohnungen und sieben Fremdenzimmern sowie einem Einfamilienhaus. Durch den Dachgeschossausbau wird sich das Gewicht der Bebauung nicht nennenswert erhöhen. Das Vorhaben ist deutlich untergeordnet. Eine zu missbilligende Zersiedelung des Außenbereiches ist nicht zu befürchten. Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB steht dem Vorhaben damit nicht entgegen.⁷⁷

A 3.2.7.3 Erweiterung einer Splittersiedlung

Die **Erweiterung einer Splittersiedlung** bedeutet eine räumliche Ausdehnung des bisher in Anspruch genommenen Bereiches in den Außenbereich.⁷⁸

Zur Frage, ob es sich um eine Erweiterung handelt, kann der Rechtsprechung Folgendes entnommen werden: „**Zur Unterscheidung einer Erweiterung von der Verfestigung** einer Splittersiedlung ist (...) parallel zu der Differenzierung Innenbereich-Außenbereich maßgebend, inwieweit die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Für diese Betrachtungsweise kommt es auf die Verkehrsauffassung an. Entscheidend ist jeweils die Lage des Einzelfalls. Zu berücksichtigen ist, dass die Bebauung eines bebauten Bereichs im Außenbereich verglichen mit einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil weniger dicht und der Eindruck der Geschlossenheit der Bebauung deshalb von vorneherein weniger stark sein kann. Je nach den Umständen des Einzelfalls können deshalb zwischen den Gebäuden auch gewisse größere, einen Bebauungszusammenhang im Sinne des Paragraf 34 Absatz 1 BauGB möglicherweise bereits unterbrechende Freiflächen liegen. Die Gebäude dürfen jedoch nicht so weit voneinander entfernt liegen, dass der Eindruck der Zugehörigkeit zu einem Weiler, einer Splittersiedlung oder einem sonstigen Siedlungsansatz nicht aufkommen kann.“⁷⁹

⁷⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.06.1977 – IV C 37.75, VerwRSpr 1978, 581.

⁷⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.08.1998 – 4 C 13.7, NVwZ-RR, 295.

⁷⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 16.

⁷⁹ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 19.02.2014 – 2 A 1543/13, BeckRS 2014, 49002.

Eine **Verfestigung oder Erweiterung** einer Splittersiedlung ist im Einzelfall insoweit **nur dann nicht zu befürchten**, wenn davon ausgegangen werden kann, dass ein Vorhaben städtebaulich so unbedeutend ist, dass

- es entweder der herkömmlichen Siedlungsform entspricht oder
- es in eine organische Beziehung zu einer bereits vorhandenen, nicht selbst zu missbilligenden Splittersiedlung tritt, sich der vorhandenen Bebauung also deutlich unterordnet⁸⁰,
- es jedenfalls keine Vorbildwirkung für eine Verfestigung oder Erweiterung entfaltet.⁸¹

A 3.2.8 Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB)

Gemäß **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB** liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Was unter **Funkstellen und Radaranlagen** zu verstehen ist, wird im BauGB nicht näher definiert. Für den Begriff der Funkstelle kann auf die Begriffsbestimmung zurückgegriffen werden, die das FuAG in Paragraf 3 Absatz 1 Nr. 1 FuAG enthält.

Paragraf 3 FuAG: Begriffsbestimmung

(Auszug Stand 06.05.2024)

(1) *Im Sinne dieses Gesetzes ist beziehungsweise sind*

1. *„Funkanlage“ ein elektrisches oder elektronisches Erzeugnis, das*
 - a) *bestimmungsgemäß Funkwellen zum Zweck der Funkkommunikation oder der Funkortung ausstrahlt und/oder empfängt oder*
 - b) *Zubehör, wie zum Beispiel eine Antenne, benötigt, damit es bestimmungsgemäß Funkwellen zum Zweck der Funkkommunikation oder der Funkortung ausstrahlen und/oder empfangen kann*

Bei **Funkstellen** handelt es sich insoweit um Sende- und Empfangsanlagen, zwischen denen über Funkwellen eine Informationsverbindung (z. B. Sprachübertragung oder Datenübertragung) stattfindet. Zu unterscheiden ist dabei zwischen festen Funkstellen und mobilen Funkstellen. Sie können sowohl öffentlichen als auch privaten sowie zivilen oder militärischen Zwecken dienen.

Für **Radaranlagen** gibt es keine entsprechende gesetzliche Begriffsbestimmung. Es handelt sich hierbei um Verfahren und Anlagen, die insbesondere das Auffinden, v. a. aber auch eine Orts-, Entfernungs- oder Geschwindigkeitsbestimmung von Objekten durch gerichtete und reflektierende elektromagnetische Wellen ermöglichen. Radaranlagen haben ihre Einsatzbereiche insbesondere in der See-, Luft- und Raumfahrt sowie in der Meteorologie. In Bezug auf Paragraf 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB sind v. a. **Radaranlagen für militärische Zwecke** von Bedeutung, aber auch Wetterradaranlagen.

⁸⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 – 4 C 10.11, NVwZ 2012, 1631 (1633); OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 16.05.2019 – 2 L 20/17, BeckRS 2019, 10571 Rn. 12.

⁸¹ Vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 16.05.2019 – 2 L 20/17, BeckRS 2019, 10571 Rn. 7; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 31.03.2016 – 8 A 11046/15.OVG, NVwZ-RR 2016, 652 Rn. 44.

Voraussetzung für den Anwendungsbereich von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB ist, dass die **Funktionsfähigkeit** von Funkstellen oder Radaranlagen beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens stand im Zusammenhang mit Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB vor allem die Gefahrenabwehr, insbesondere in Bezug auf militärische Belange sowie der Flugsicherheit, im Vordergrund. Ziel war es jedenfalls nicht, jedwede Telekommunikationsverbindung vor Beeinträchtigungen zu schützen.⁸² Daher werden von der Bestimmung Beeinträchtigungen beim Rundfunkempfang⁸³ nicht erfasst.

▶ Allerdings ist **nicht jede nachteilige Beeinflussung zugleich als „Störung der Funktionsfähigkeit“** einer entsprechenden Anlage zu werten, die zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führt. Diese setzt vielmehr voraus, dass die Erzielung der gewünschten Ergebnisse verhindert, verschlechtert, verzögert oder spürbar erschwert wird.

Aus diesem Grund ist stets bezogen auf den konkreten Einzelfall zu prüfen, ob durch das Vorhaben eine **Störung der Funktionsfähigkeit** einer Radaranlage oder einer Funkstelle zu befürchten ist. Von einer Störung ist dann auszugehen, wenn durch das Vorhaben die Funktion dieser Anlagen in einem solchen Maß beeinträchtigt wird, dass die Aufgabenerfüllung negativ betroffen ist. **Die bloße Möglichkeit einer Störung ist nicht ausreichend.**⁸⁴ Kann eine zu befürchtende Störung der Funktionsfähigkeit einer Radaranlage durch Beifügung von Nebenbestimmungen zur Genehmigung vermieden werden, steht dieser Belang einer im Außenbereich zu genehmigenden privilegierten baulichen Anlage als öffentlicher Belang jedenfalls nicht mehr entgegen.

Anders als z. B. in Paragraph 18a Absatz 1 LuftVG normiert, führt **eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit einer Radar- oder Funkanlage weder kraft Gesetzes zu einem Bauverbot, noch reicht eine abstrakte Gefährdung oder die bloße Möglichkeit einer Störung aus**, um die Unzulässigkeit des Vorhabens zu begründen. Für die Rechtsfolge des „Entgegenstehens“ kommt es vielmehr darauf an, in welchem Maße die Aufgabenerfüllung des Trägers der Radar- oder Funkanlage konkret beeinträchtigt wird und welches Gewicht dem Belang im konkreten Einzelfall tatsächlich beizumessen ist.

Im Rahmen der **nachvollziehenden Abwägung** (→ A 3.1) ist zu entscheiden, ob der in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB angeführte öffentliche Belang so gewichtig und so nachteilig betroffen ist, dass er einem privilegierten Vorhaben, dem von vorneherein hohes Gewicht beizumessen ist, entgegensteht, bzw. ob der Belang durch ein sonstiges Vorhaben beeinträchtigt wird.⁸⁵

Im Hinblick darauf ist jeweils im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob das Vorhaben die Funktion der Radar- oder Funkanlage nachteilig beeinflussen wird. Da es sich hierbei um eine rein naturwissenschaftlich-technische Frage handelt, unterliegt die **Möglichkeit**

⁸² Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.08.2009 – 8 A 613/08, ZfBR 2010, 170, (173).

⁸³ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.08.2009 – 8 A 613/08, ZfBR 2010, 170.

⁸⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.09.2016 – 4 C 2.16, ZfBR 2017, 148 (151) Rn. 41.

⁸⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.09.2016 – 4 C 2.16, ZfBR 2017, 148 (150) Rn. 38; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 16.06.2020 – 8 A 11327/19 OVG, BeckRS 2020, 15270 Rn. 88.

der Störung der vollen gerichtlichen Kontrolle, da sie grundsätzlich uneingeschränkt überprüfbar ist.⁸⁶

In einem weiteren Schritt zu prüfen, ob durch das Vorhaben die Funktionen der Radar- oder Funkanlage für den ihr zugewiesenen Zweck **in einer nicht hinzunehmenden Weise eingeschränkt werden**. Hierbei handelt es sich um eine wertende Entscheidung, die vom Gericht nur eingeschränkt, und zwar auf ihre Plausibilität hin, überprüft werden kann. Dies gilt vor allem dann, wenn es sich um eine militärische Radaranlage handelt, die in den verteidigungspolitischen Beurteilungsspielraum der zuständigen Stelle fällt.

Bedeutung gewinnt der in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB genannte Belang vor allem bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Höhe die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen beeinträchtigen können. Daher ist vor allem bei Windenergieanlagen, die im Außenbereich nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB privilegiert zulässig sind, auf Grund ihrer Höhe, aber auch der Fläche, die die Rotoren in Anspruch nehmen eine Betroffenheit von Funkstellen und Radaranlagen nicht auszuschließen und daher eine Betroffenheit entsprechend zu prüfen.

Beispiel: Die Störung der Funktionsfähigkeit einer **militärischen Radaranlage** ist der Fall, wenn Rotoren einer Windenergieanlage einen Radarstrahl erfassen und damit ein militärischer Übungstiefflugbetrieb nicht störungsfrei möglich ist.⁸⁷

Beispiel: Eine zu befürchtende Störung der Funktionsfähigkeit einer **Wetterradaranlage** durch die Errichtung und den Betrieb ebenfalls privilegierter Windkraftanlagen stellt nicht von vornherein eine Störung im Sinne des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB dar, die die Unzulässigkeit der Windkraftanlagen nach sich ziehen würde.⁸⁸

Beispiel: Störungen **mobiler Funkstellen** (wie z. B. Mobil- und Autotelefone) haben kein Gewicht, das einem privilegierten Vorhaben entgegenstehen kann, weil sie nur kurze Zeit ihre Funkfähigkeit verlieren.

⁸⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.09.2016 -4 C 2.16, ZfBR 2017, 148 (149) Rn 23.

⁸⁷ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 16.06.2020 – 8 A 11327/19 OVG, BeckRS 2020, 15270 Rn. 125c ff.

⁸⁸ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13. 01. 2016 – 8 A 10535/15 OVG, ZfBR 2016, 276 (282); VGH Bayern, Urteil vom 18.09.2015 – 22 B 14.1263, BauR 2016, 243 (246).

A 3.3 Unbenannte öffentliche Belange

Bei der Auflistung in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB handelt es sich nur um einen beispielhaften Katalog von Belangen, die durch ein Bauvorhaben im Außenbereich beeinträchtigt werden können (§ A 3.2). Neben den ausdrücklich angeführten Belangen können daher noch weitere Belange bestehen, die bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Außenbereichsvorhabens zu beachten sind, stets unter Berücksichtigung der Unterscheidung zwischen dem Vorbehalt der „**Nichtbeeinträchtigung**“ (Paragraph 35 Absatz 2 BauGB) und „**Nicht-Entgegenstehens**“ (Paragraph 35 Absatz 1 BauGB).

Nicht ausgeschlossen ist es, dass neue öffentliche Belange hinzutreten.⁸⁹ Die Rechtsprechung hat sich in den vergangenen Jahren mit einer Vielzahl sogenannter „**unbenannter öffentlicher Belange**“⁹⁰ auseinandergesetzt und den Belangekatalog erweitert. Auch diese können dazu führen, dass ein Vorhaben im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist. Sie betreffen z. B. das Gebot der Rücksichtnahme, das Planungserfordernis, laufende Planverfahren, und Belange der Verteidigung.

Gebot der Rücksichtnahme

Das **Gebot der Rücksichtnahme** ist keine rein formelle Vorschrift, sondern ein materielles Prinzip, das eine inhaltliche Prüfung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Nachbarschaft erfordert. Es dient dazu, das Eigeninteresse des Einzelnen mit den Rechten und Interessen der Gemeinschaft oder des Nachbarn in Einklang zu bringen und stellt, auch wenn dies nicht ausdrücklich aufgelistet ist, grundsätzlich einen öffentlichen Belang im Sinne des Paragraph 35 Absatz 3 BauGB dar, der über das Gebot der Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinausgeht. Vom Rücksichtnahmegebot erfasst werden auch sonstige, nicht immissionschutzrechtlich relevante nachteilige Auswirkungen eines Vorhabens. Daher schützt das Rücksichtnahmegebot auch die Nachbarschaft vor unzumutbaren Einwirkungen.⁹¹ Davon erfasst wird beispielsweise auch die „optisch bedrängende Wirkung“ einer Windkraftanlage auf bewohnte Nachbargrundstücke im Außenbereich. Durch den neu eingeführten Paragraph 249 Absatz 10 BauGB ergeben sich allerdings im Hinblick auf „optisch bedrängende Wirkung“ Änderungen (§ A 2.1.5.1.1).⁹²

Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Rücksichtnahmegebotes ist allerdings, dass die angeführten **Individualinteressen wehrfähig** sind, weil sie im materiellen Recht ihren Niederschlag gefunden haben und insoweit Abwehransprüche begründen.⁹³

⁸⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.04.2015 – 4 CN 6.14, NVwZ 2015, 1540 (1541).

⁹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.03.2003 – 4 C 3.02, ZfBR 2003, 469 (471); VGH Bayern Urteil vom 12.11.2019 – 22 BV 17.2452, BeckRS 2019, 41615 LS und Rn. 60.

⁹¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.11.2004 – 4 C 1.04, NVwZ 2005, 328 (329).

⁹² Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 26.07.2017 – 8 B 196/17, BauR 2017, 1372 (1375); OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 04.05.2022 – 8 D 311/21.AK, BauR 2023, 70 (71 f.).

⁹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.11.2004 – 4 C 1.04, NVwZ 2005, 328 (329).

► Welche **Anforderungen sich aus dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme** ergeben, dem eine drittschützende Wirkung für Nutzungen im Umfeld zukommt, hängt stets vom jeweiligen konkreten Einzelfall ab.⁹⁴ Dabei kann umso mehr an Rücksichtnahme verlangt werden, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung Dritter ist. **Maßgeblich ist eine Abwägung dessen, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmepflichtigen andererseits nach Lage der Dinge, also im Einzelfall, zuzumuten ist.**⁹⁵

Gegenstand der Prüfung der Rücksichtnahme sind insoweit

- die Schutzwürdigkeit des Nachbarn,
- die Intensität der Beeinträchtigungen, die in Folge der Realisierung des Vorhabens verbunden sein werden,
- die Interessen des Vorhabenträgers sowie
- die Frage, was den Parteien billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist.

Planungserfordernis

Durch die Rechtsprechung ist das Planungserfordernis als ein ungeschriebener öffentlicher Belang bestätigt. Dieses kann im Einzelfall ausgelöst werden, wenn die **bestehenden Regelungen des Paragraf 35 BauGB nicht ausreichen**, um eine sachgerechte Entscheidung zu treffen.⁹⁶ Dies ist dann der Fall, wenn mit dem im Außenbereich geplanten Vorhaben eine so **umfassende Konfliktsituation** für öffentliche sowie auch private Belange verbunden ist, dass im Rahmen des Zulassungsverfahrens eine Entscheidung nicht getroffen werden kann, weil ein **umfassender Koordinierungsbedarf** besteht, der nur durch eine förmliche Planung bewältigt werden kann.

Ob ein Planungserfordernis besteht, d. h. ob die **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** des Vorhabens nur über einen verbindlichen Bebauungsplan herbeigeführt werden kann, hängt vor allem von der Art und **vom Umfang des Vorhabens selbst** ab. Dabei kommt es allerdings auch darauf an, wie sich das beabsichtigte Vorhaben **in seiner Substanz und in seinen Auswirkungen in die vorhandene Umgebung** einbettet.⁹⁷ Das Planungserfordernis kann sich dabei sowohl aus der Notwendigkeit einer Binnen – als auch einer Außenkoordination ergeben. Die „**Binnenkoordination**“ betrifft Fragestellungen, die sich innerhalb des konkreten Vorhabens ergeben.

Beispiel: Ein **Planungserfordernis** aufgrund einer erforderlichen „Binnenkoordination“ wurde im Zusammenhang mit einem Vorhaben gesehen, das die Errichtung von 24 Reihenhäusern mit 28 Garagen und 9 Stellplätzen auf einer Fläche von ca. 6670 qm zum Gegenstand hatte.⁹⁸

⁹⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.02.1977 – IV C 22.75, NJW 1978, 62 (63).

⁹⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.02.1977 – IV C 22.75, NJW 1978, 62 (62).

⁹⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01, NVwZ 2003, 86 (87); BVerwG, Urteil vom 14.03.1975 – IV C 41.73, NJW 1975, 2114 (2116); BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01, NVwZ 2003, 86 (87); OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.06.2012 – 8 D 38/08.AK, BauR 2012, 1883 (1885).

⁹⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01, NVwZ 2003, 86 (87); BVerwG, Urteil vom 26.11.1976 – IV C 69.74, VerwRspr 1977 968 (972 ff.).

⁹⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 26.11.1976 – IV C 69.74, VerwRspr 1977 968.

Ein Planungserfordernis kann sich auch aus unmittelbaren Auswirkungen auf die Umgebung ergeben. Können konkurrierende Interessen und betroffene Belange in der Umgebung nur durch einen **planerischen Abwägungsvorgang** zu einem Ausgleich gebracht werden, besteht die Notwendigkeit einer „**Außenkoordination**“.

Beispiel: Ein **Planungserfordernis** aufgrund einer erforderlichen „Außenkoordination“ wurde im Zusammenhang mit der Zulassung eines Factory-Outlet-Zentrums im Außenbereich gesehen. Das nach Paragraph 2 Absatz 2 BauGB bestehende interkommunale Abstimmungsgebot darf nicht durch Anwendung des Paragraph 35 BauGB umgangen werden. Vor allem wenn es sich, wie in dem betreffenden Fall, um ein Vorhaben handelt, das die Merkmale des Paragraph 11 Absatz 3 BauNVO aufweist. Dann besteht ein qualifizierter Abstimmungsbedarf im Sinne des Paragraph 2 Absatz 2 BauGB, der nicht über Paragraph 35 BauGB gelöst werden kann. Eine Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann sachgerecht nur über die Aufstellung einer verbindlichen Bebauungsplanung erfolgen.⁹⁹

▶ Das **Planungserfordernis** kann als **Zulässigkeitshindernis** im Regelfall **nur für sonstige Vorhaben**¹⁰⁰ zum Tragen kommen. Da privilegierte Vorhaben dem Außenbereich planartig zugewiesen sind, ist im Allgemeinen anzunehmen, dass für diese Vorhaben das Planungserfordernis dagegen als Zulässigkeitshindernis ausgeschlossen ist¹⁰¹.

Laufende Planverfahren

Gemeinden können zur Umsetzung ihrer **städtebaulichen Entwicklungsziele Bebauungspläne** aufstellen und zur Sicherung ihrer Planungsabsicht außerdem von der Möglichkeit des Erlasses einer **Veränderungssperre** Gebrauch machen, um dadurch zumindest für einen bestimmten Zeitraum, die Zulässigkeit von Vorhaben in dem festgesetzten Bereich zu verhindern.

Ein **in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan** kann als öffentlicher Belang einem Vorhaben im Außenbereich – dies gilt sowohl für privilegierte als auch für sonstige Vorhaben – entgegengehalten werden. Dies setzt jedoch voraus, dass

- die beabsichtigte **Planung inhaltlich hinreichend konkretisiert** ist, also der Bebauungsplan bereits die sogenannte „**Planreife**“ – dazu gehört nach Paragraph 33 Absatz 1 BauGB die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach Paragraph 3 Absatz 2, Paragraph 4 Absatz 2 und Paragraph 4a Absatz 2 bis 5 BauGB – erreicht hat¹⁰² und
- damit von einer Verwirklichung des Plans schon hinreichend sicher ausgegangen werden kann.

Unter diesen genannten Voraussetzungen kann auch der **Entwurf eines Flächennutzungsplans** als öffentlicher Belang einem Außenbereichsvorhaben entgegengehalten werden.

⁹⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01, NVwZ 2003, 86.

¹⁰⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.1983 – 4 C 19.81, BVerwGE 67, 33 (37).

¹⁰¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.06.1983 – 4 B 206.82, NVwZ 1984, 169 (170).

¹⁰² Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.02.1974 – IV C 77.71, BauR 1974, 257 (258).

Keinen öffentlichen Belang stellen dagegen in keiner Weise konkretisierte Planungsabsichten einer Gemeinde sowie das Interesse einer Gemeinde, sich Planungsmöglichkeiten offenzuhalten, dar¹⁰³.

Auch **Fachplanungen** kommen als weitere öffentliche Belange in Betracht, die einem privilegierten sowie einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich entgegengehalten werden können. Sofern diese Planungen bereits nach den jeweils einschlägigen Fachgesetzen verbindlich sind, sind sie bereits nach Paragraph 29 Absatz 2 BauGB zu beachten. Noch laufende Planverfahren (z. B. die Planung einer Bundesfernstraße)¹⁰⁴ können wie die Bauleitpläne dann einen öffentlichen Belang darstellen, wenn sie bereits hinreichend konkret sind.

Auch für **in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung** (Paragraph 3 Absatz 4a ROG) ist anerkannt, dass es sich bei ihnen um einen öffentlichen Belang handelt und dies zur Versagung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich führen kann.¹⁰⁵ Voraussetzung hierfür ist, dass das Ziel bereits inhaltlich, und zwar räumlich und sachlich so konkret ist und zu erwarten ist, dass es sich zu einer verbindlichen, den Wirksamkeitsanforderungen genügenden Zielfestlegung im Sinne des Paragraph 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 ROG verfestigt. Daher muss zumindest

- bereits das Beteiligungsverfahren nach Paragraph 9 Absatz 2 ROG durchgeführt worden sein und
- das Ziel insoweit Gegenstand eines Planentwurfs sein, in dem die Ergebnisse der Beteiligung enthalten sind und als solche den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gegeben wurden.

Es muss insoweit absehbar sein, dass das beabsichtigte Vorhaben die in Aufstellung befindliche Raumordnungsplanung unmöglich machen oder jedenfalls wesentlich erschweren kann. Ist dieser Sach- und Verfahrensstand noch nicht erreicht, handelt es sich bei in Aufstellung befindlichen Zielen nach Paragraph 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 ROG lediglich um „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ und daher um noch nicht um verbindliche Zielvorgaben im Sinne des Paragraph 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 ROG.

Belange der Verteidigung

Die Sicherstellung der Durchführung von Tiefflügen, die dem **Verteidigungsauftrag der Bundeswehr** dienen, stellen einen öffentlichen Belang dar, der im Einzelfall auch einem privilegierten Außenbereichsvorhaben (Windenergieanlage) entgegenstehen kann.¹⁰⁶

¹⁰³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 26.10.1979 – IV C 22.77, BeckRS 1979, 889 Rn. 31.

¹⁰⁴ Vgl. BGH, Urteil vom 07.03.1985 – III ZR 126.83, NJW 1985, 3071 (3072).

¹⁰⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.01.2005 – 4 C 5.04, ZfBR 2005, 373 (374).

¹⁰⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.09.2006 – 4 B 58.06, ZfBR 2007, 54 (55).

A 4 Ziele der Raumordnung

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(3) ...Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

Durch Paragraphen 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 1 wird bestimmt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach Paragraph 35 BauGB an die **Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung** (☞ A 4.2) gebunden ist, allerdings mit der Einschränkung, dass es sich dabei um ein **raumbedeutsames Vorhaben** (☞ A 4.1) handeln muss. Damit wird es der Raumordnung ermöglicht, ausnahmsweise auf das Rechtsverhältnis von Privatpersonen Einfluss zu nehmen, da im Rahmen der Entscheidung über die Zulässigkeit eines raumbedeutsamen Vorhabens die Ziele der Raumordnung zu beachten sind.

Die Festlegung von Zielen der Raumordnung erfolgt nicht durch die Gemeinden, sondern durch den jeweiligen Träger der Raumplanung. Sie sind auf Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan bzw. Landesraumordnungsplan festgelegt und auf regionaler Ebene in den Regionalplänen. Die Zuständigkeit für die Aufstellung des **Landesentwicklungsplans** bzw. von Landesraumordnungsplänen für die Länder Brandenburg und Berlin ist seit 1996 gemäß dem **Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag)** die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung**¹. Für die **Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** ist am 01.07.2019 der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**² (LEP-HR) in Kraft getreten. Die Erstellung der **Regionalpläne** erfolgt im Land Brandenburg durch fünf kommunal verfasste **Regionale Planungsgemeinschaften**³.

Damit von den in Landesentwicklungsplänen bzw. Landesraumordnungsplänen und in Regionalplänen festgelegten Zielen der Raumordnung die **Wirkungen des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 2 BauGB** ausgehen, müssen die Ziele allerdings **bestimmten Anforderungen genügen**, die sich aus der Legaldefinition in Paragraph 3 Absatz 1 Nr. 2 ROG ergeben.

▶ Ziele der Raumordnung müssen nicht nur **sachlich und räumlich hinreichend konkret** sein, sondern vom Träger der Raumordnung **abschließend abgewogen** sein (☞ A 4.2).

¹ Zur gemeinsamen Landesplanung siehe: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/> (letzter Zugriff 01.10.2025).

² Abrufbar unter: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/> (letzter Zugriff 01.10.2025).

³ Zur Regionalplanung im Land Brandenburg siehe <https://gl.berlin-brandenburg.de/regionalplanung-im-land-brandenburg/> (letzter Zugriff 01.10.2025).

Paragraf 3 ROG: Begriffsbestimmungen

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Im Sinne dieses Gesetzes sind

...

2. Ziele der Raumordnung:

verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums;

Nach Paragraf **35 Absatz 3 Satz 2 BauGB** können sich Ziele der Raumordnung in mehrfacher Hinsicht auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich auswirken.

A 4.1 Raumbedeutsame Vorhaben

Paragraf 3 ROG: Begriffsbestimmungen

(Auszug Stand 12.08.2025)

(1) Im Sinne dieses Gesetzes sind ...

...

6. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen:

Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel;

Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 **Halbsatz 1 BauGB** erfasst nur **raumbedeutsame Vorhaben**, allerdings sowohl die nach Paragraf 35 Absatz 1 BauGB **privilegierten** Vorhaben als auch die **sonstigen** Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB und die **begünstigten** Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 4 BauGB.

Welches Vorhaben bzw. ab wann ein Vorhaben raumbedeutsam ist, ist im BauGB nicht definiert. Diesbezüglich kann allerdings auf die Legaldefinition in **Paragraf 3 Absatz 1 Nr. 6 ROG zurückgegriffen werden**.

Soweit ein Vorhaben die in der Legaldefinition des Paragraf 3 Absatz 1 Nr. 6 ROG enthaltenen Merkmale erfüllt, ist es raumbedeutsam. Dies ist der Fall, wenn eines der folgenden Kriterien erfüllt wird:

- Raum wird in Anspruch genommen oder
- die räumliche Entwicklung oder
- die Funktion eines Gebiets wird beeinflusst.

▶ Das Außenbereichsvorhaben muss damit entweder **raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend** sein, und zwar in Bezug auf die räumliche Entwicklung oder die Funktion des Gebiets.

Wenngleich die Kriterien alternativ nebeneinanderstehen, können von einem einzelnen Vorhaben natürlich gleichzeitig alle erfüllt werden. Ein Vorhaben kann sowohl raumbeanspruchend als auch raumbeeinflussend sein. So kann sich die Raumbedeutsamkeit eines Vorhabens, insbesondere aus seinen Dimensionen, also konkret seiner Größen-

ordnung (z. B. umfängliche Flächeninanspruchnahme, große bauliche Höhe des Vorhabens; bei Windenergieanlagen einschließlich des Rotordurchmessers) ergeben, aber auch aus seinem konkreten Standort, seinem Immissionsverhalten oder seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild⁴ sowie auch aus seinen Auswirkungen auf bestimmte Ziele der Raumordnung (z. B. Schutz von Natur und Landschaft, Erholung und Fremdenverkehr).

▶ Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass all diejenigen **Vorhaben, die für den Raum keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung besitzen, nicht raumbedeutsam sind** und damit **nicht erfasst** werden.

Auch wenn es nicht explizit in der Legaldefinition des Paragraph 3 Absatz 1 Nr. 6 ROG angeführt ist, muss die Maßnahme oder das Vorhaben auch eine **überörtliche Bedeutung** haben. Dabei erlangt ein Vorhaben eine überörtliche Bedeutung allerdings nicht erst dann, wenn sich das Vorhaben über mehrere Gemeindegebiete erstreckt, sondern schon dann, wenn von dem Vorhaben Wirkungen ausgehen, die über das Gebiet der Gemeinde, in der es verwirklicht werden soll, hinaus erstrecken.

Ob ein Vorhaben raumbedeutsam ist, beurteilt sich stets nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalls.⁵ Bei der Klärung, ob ein Vorhaben **raumbedeutsam, also „raumbeanspruchend“ oder „raumbeeinflussend“** ist, ist stets eine **objektive Betrachtung** anzulegen. Der Begriff der „Raumbedeutsamkeit“ ist dabei weit auszulegen, weil davon auszugehen ist, dass der Gesetzgeber möglichst umfassend alle auf die räumliche Entwicklung Einfluss nehmenden Vorhaben erfasst wissen wollte.

Ab welcher **Größenordnung** ein Vorhaben **raumbeanspruchend** ist, wurde vom Gesetzgeber nicht festgelegt, dies bedarf der **Klärung im Einzelfall**. Voraussetzung ist aber, dass nicht nur Boden in Anspruch genommen wird, sondern dies in erheblichem Umfang geschieht. Erfasst werden damit in erster Linie **Großvorhaben**. Es muss sich um ein Vorhaben handeln, das nach den Maßstäben des betroffenen Planungsraumes bereits wegen seiner Größenordnung herausragt. Dabei kommt es bei der konkreten Beurteilung maßgeblich auf die Gegebenheiten des Planungsraums, insbesondere auch auf seine Größe, an, sodass das gleiche Vorhaben in einem Planungsraum raumbedeutsam sein kann, in einem anderen jedoch nicht.

Bei den **raumbeeinflussenden Kriterien** und damit der Frage, ob das Vorhaben die räumliche Entwicklung oder die Funktionen eines Gebietes beeinflusst, kommt es nicht darauf an, ob das Vorhaben raumbeanspruchend ist. **„Raumbeeinflussend“** stellt auf die **räumliche Entwicklung** (z. B. Verkehrszunahme, Arbeitsmarkteffekte, Umweltauswirkungen, Bevölkerungseffekte) und den **Schutz von Raumfunktionen** (z. B. Natur und Landschaft, Klima, Grundwasserschutz) ab, und zwar sowohl im Hinblick auf die Gegenwart als auch die Zukunft. Daher sind nicht nur die ausgeübten wie vorhandenen Nutzungen und Funktionen zu betrachten, sondern auch die geplanten oder angestrebten. Diese Auswirkungen werden durch Prognosen über die Wirkungen des Vorhabens ermittelt.

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.03.2003 – 4 C 4.02, NVwZ 2003, 738 (739).

⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.03.2003 – 4 C 4.02, NVwZ 2003, 738 (739).

Beispiel: Ein **Abbaubetrieb für Kalkstein**, der bereits eine rund 35 Hektar große Betriebs- und Abbaufäche umfasst, soll um eine rund 9,6 Hektar erweitert werden.

Das **Vorhaben ist raumbedeutsam im Sinne von Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 BauGB.**⁶ Bereits der Umfang der geplanten Raumbeanspruchung stellt ein starkes Indiz dar, dass das Vorhaben raumbedeutsam ist. Das Vorhaben ist aber auch raumbeeinflussend. Es beeinflusst aufgrund seiner Größe, Lage und Zweckbestimmung den Raum. Die beabsichtigte Abgrabung wird auch unter Berücksichtigung von Rekultivierungsmaßnahmen nicht rückgängig zu machen sein. In der konkreten Situation wird darüber hinaus das Landschaftsbild eine einschneidende und nachhaltige Veränderung erfahren. Bei der Beurteilung der Raumbedeutsamkeit eines Vorhabens sind außerdem mögliche **Vorbelastungen eines Standortes** ebenso einzubeziehen wie **negative Vorbildwirkungen**. Vorbelastungen spielen eine Rolle, wenn etwa durch die beabsichtigte Maßnahme die vorbelastete Situation spürbar verändert werden würde. Negative Vorbildwirkungen können die Annahme der Raumbedeutsamkeit eines für sich betrachtet nicht raumbedeutsamen Vorhabens tragen, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass weitere Vorhaben in engem zeitlichem und räumlichem Zusammenhang folgen, sodass die Vorhaben in der Summe eine raumbedeutsame Einheit bilden.

⁶ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30.09.2014 – 8 A 460/13, DVBl 2015, 309 (311).

A 4.2 Zielbindungspflicht (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB)

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen nach **Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB** nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung stehen.

▶ **Ziele der Raumordnung sind strikt bindend für raumbedeutsame Vorhaben.** Für eine nachvollziehende Abwägung gibt es keinen Spielraum, sofern es sich um Ziele der Raumordnung handelt, die abschließend abgewogen sind.⁷

Darin unterscheidet sich die Bestimmung in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB auch vom sog. **Planvorbehalt** in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB (B 1), denn dort stehen öffentliche Belange **nur „in der Regel“** einem Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB entgegen, was in atypischen Einzelfällen eine abweichende Bewertung ermöglicht.

Auch wenn sich der **Anwendungsbereich der Bestimmung grundsätzlich sowohl auf privilegierte als auch auf sonstige und begünstigte Vorhaben** erstreckt, wird es letzteren (vgl. Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB) zumeist am Merkmal der Raumbedeutsamkeit fehlen.

Allerdings erfüllen nicht alle Ziele die inhaltlichen Voraussetzungen, dass sie als öffentlicher Belang einem Vorhaben nach Paragraf 35 BauGB entgegengehalten werden können.

▶ Ziele der Raumordnung (Paragraf 3 Nr. 2 ROG und Paragraf 4 Absatz 1 ROG) können einem raumbedeutsamen Vorhaben allerdings **nur dann entgegengehalten** werden, wenn sie **in räumlicher und sachlicher Beziehung hinreichend konkret** sind.⁸ Sie dürfen sich **nicht in allgemeinen Standortzuweisungen erschöpfen**, die der Gesetzgeber bereits dem Grunde nach selbst für den Außenbereich vorgenommen hat.⁹

Ein Ziel der Raumordnung kann einem Vorhaben im Anwendungsbereich des Paragraf 35 BauGB als öffentlicher Belang nur dann entgegengehalten werden, wenn sich aus ihm eindeutig ergibt, dass die Verwirklichung des Ziels durch die Zulassung des beantragten Außenbereichsvorhabens beeinträchtigt werden kann. Der Standort, an dem das Vorhaben errichtet werden soll, muss also **hinreichend konkret „anderweitig verplant“** sein, selbst wenn für die Bauleitplanung oder Fachplanung noch Konkretisierungsspielräume in einem nachgelagerten Verfahren verbleiben.¹⁰ Zu berücksichtigen ist ferner, dass **regionalplanerische Festlegungen regelmäßig nicht parzellen-**

⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.04.2015 – 4 CN 6.14, NVwZ 2015, 1540 (1541).

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.01.1984 – 4 C 43.81, NVwZ 1984, 367 (368); BVerwG, Urteil vom 20.01.1984 – 4 C 70.79, NJW 1984, 1367 (1367).

⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.07.2001 – 4 C 4.00, NVwZ 2002, 476 (477).

¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.07.2001 – 4 C 4.00, NVwZ 2002, 476.

scharf sind, was sich insbesondere auf die Beurteilung der Zulässigkeit eines Außenbereichsvorhabens in Randlage der maßgeblichen raumordnerischen Zielfestlegung auswirken kann.

Raumordnerische Zielfestlegungen können auch eine „**Regel-Ausnahme-Struktur**“¹¹ aufweisen, oder als „**Soll-Vorschrift**“¹² formuliert sein und dennoch die Merkmale einer „verbindlichen Vorgabe“ erfüllen. Dies setzt allerdings voraus, dass die Ausnahme hinreichend bestimmt ist, zumindest aber die Bestimmbarkeit selbst festlegt. Bei derartigen Zielfestlegungen umfasst die Prüfung damit auch die Frage, ob die jeweiligen Ausnahmevoraussetzungen zugunsten des Vorhabens erfüllt sind.

► Ein **Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist dann anzunehmen**, wenn das raumordnerische Ziel, z. B. die Festlegung eines **Vorranggebiets im Sinne von Paragraph 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 ROG** für eine spezifische Nutzung wie etwa Erholung, bei Realisierung des raumbedeutsamen Vorhabens nicht mehr erreicht werden kann.

Paragraph 7 ROG: Allgemeine Vorschriften über Raumordnungspläne (Auszug Stand 12.08.2025)

...

- (3) Die Festlegungen nach Absatz 1 können auch Gebiete bezeichnen. Insbesondere können dies Gebiete sein,
1. die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete),
 2. die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete),

Durch **Vorranggebiete** werden Gebiete festgelegt, innerhalb derer bestimmte raumbedeutsame Nutzungen vorrangig zulässig sein sollen. Den bestimmten raumbedeutsamen Nutzungen wird damit ein sog. „**innergebietslicher Vorrang**“ eingeräumt. Andere raumbedeutsame Nutzungen werden damit innerhalb des Gebietes ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind.

Keinen Widerspruch im Sinne des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 1 begründet die Ausweisung eines **Vorbehaltsgebiets** (Paragraph 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB), da es sich insoweit nicht um ein Ziel, sondern um einen Grundsatz der Raumordnung handelt.

Zur Klärung der Frage, ob das Vorhaben ein Ziel der Raumordnung berührt, ggf. diesem sogar entgegensteht, kann von der Möglichkeit einer Beratung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Gebrauch gemacht werden.

¹¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.06.2011 – 4 CN 4.10, NVwZ 2011, 1468 (1469 f.)

¹² Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 – 4 C 8.10, ZfBR 2011, 255 f.

A 4.3 Abwägungsabschichtung (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB)

Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB trägt die schon angesprochene fördernde Wirkung von Zielen der Raumordnung in sich. Hiernach stehen öffentliche Belange raumbedeutsamen privilegierte Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 BauGB nicht entgegen, soweit die von den Vorhaben berührten Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung bereits berücksichtigt und abgewogen worden sind.

- ▶ Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB erstreckt sich, anders als Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB, **allein auf privilegierte Vorhaben** und auch **nur** auf solche privilegierten Vorhaben, **die raumbedeutsam sind**.

Der Bestimmung kommt in erster Linie eine sog. Abschichtungsfunktion zu, denn es sollen bereits auf der raumordnerischen Ebene durchgeführte Prüfungen nicht noch einmal auf der Genehmigungsebene wiederholt bzw. durchgeführt werden müssen.¹³ Das Vorhaben muss als Ziel der Raumordnung in Raumordnungsplänen (Landesentwicklungspläne, Regionalpläne oder Teilpläne, die sich auf bestimmte Nutzungen beziehen, z. B. zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe) festgelegt und damit bereits einer abschließenden Abwägung unterzogen worden sein. So können z. B. einem Vorhaben zum Abbau oberflächennaher Rohstoffe, die naturschutzrechtlichen Belange nicht mehr entgegengehalten werden, wenn über diese Belange im Rahmen der Festlegung eines Vorranggebiets für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe bereits abgewogen wurde.

Die **raumordnerische Abwägung** der Belange ist allerdings nur dann geeignet, die Rechtsfolge des Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB zu tragen, wenn entsprechend den allgemeinen Planungsgrundsätzen (Paragraf 7 Absatz 2 Seite 1 ROG) bei der konkreten Darstellung des Vorhabens in einem Raumordnungsplan vom Vorhaben berührte öffentliche Belange berücksichtigt und abgewogen worden sind. Ebenfalls muss die Abwägung vom Ergebnis her vertretbar gewesen sein und zur wirksamen Festlegung eines das Vorhaben betreffenden Raumordnungsziels geführt haben.

- ▶ Es muss insoweit nachprüfbar festgestellt werden können, dass alle maßgeblichen öffentlichen Belange in die raumordnerische Abwägung eingestellt wurden, damit Paragraf 35 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB zur Anwendung kommen kann. Im Hinblick darauf bleibt es bei einer uneingeschränkten Prüfung der betroffenen öffentlichen Belange immer dann, wenn es an einer entsprechenden raumordnerischen Abwägung fehlt oder maßgebliche öffentliche Belange nicht in die Abwägung eingestellt wurden.
- ▶ Beispielsweise kann die Prüfung, ob ein Vorhaben das Ortsbild verunstaltet, aufgrund ihres überörtlichen Ansatzes regelmäßig nicht Gegenstand einer raumordnerischen Abwägung sein.

¹³ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13.01.2016 – 8 A 10535/15.OVG, ZfBR 2016, 276 (277).

A 5 Erschließung

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist ...
- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ... und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung stellt eine unverzichtbare Grundanforderung an die Zulässigkeit eines Vorhabens dar. Dies gilt auch für Vorhaben im Außenbereich.

Anders als bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Paragraf 30 Absatz 1 BauGB), eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Paragraf 30 Absatz 2 BauGB) oder im unbeplanten Innenbereich (Paragraf 34 BauGB) kommt es für **privilegierte Vorhaben** (☞ A 2.1) im Sinne von Paragraf 35 Absatz 1 BauGB allerdings nur auf die **Sicherung einer ausreichenden Erschließung** (☞ A 5.1) an. Bei **sonstigen Vorhaben** (☞ A 2.2) im Sinne von Paragraf 35 Absatz 2 BauGB, zu denen auch die **begünstigten Vorhaben** (☞ A 2.3) im Sinne von Paragraf 35 Absatz 4 BauGB zählen, muss dagegen gemäß Paragraf 35 Absatz 2 BauGB die **Erschließung gesichert** (☞ A 5.2) sein.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist unmittelbar an den Nachweis einer Erschließung geknüpft. Was unter Erschließung zu verstehen ist, ist weder in Paragraf 35 BauGB noch in den Paragrafen 30 und 34 BauGB geregelt. Auch die Paragrafen 123 ff. BauGB enthalten keine Definition des Begriffs der Erschließung.

► Der **bauplanungsrechtliche Begriff der Erschließung** ist **nicht** durch den landesrechtlichen Begriff der Erschließung konkretisierungsfähig.¹ Die Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinne ist folglich **nicht identisch dem bauordnungsrechtlichen Begriff** der Erschließung. Beide stehen allerdings nebeneinander, sodass Vorhaben sowohl die bauplanungsrechtlichen als auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen müssen.

Während die Erschließung im **bauplanungsrechtlichen Sinne** eine **funktionsgerechte Nutzung des Baugrundstücks** gewährleisten soll, dienen die **bauordnungsrechtlichen Anforderungen** an die Erschließung vor allem der **Sicherheit und der Gefahrenabwehr**.

Die **bauplanungsrechtliche Erschließung** ist dann gesichert, wenn sie bis außen **an die Grundstücksgrenze heranreicht** und damit gerechnet werden kann, dass sie bis zur Herstellung des Vorhabens, spätestens aber bis zu seiner Ingebrauchnahme, funktionsfähig angelegt und absehbar ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird.²

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.05.1988 – 4 C 54.85, NVwZ 1989, 353 (353); OVG Saarland, Beschluss vom 9.1.2019 – 2 B 289/18, BeckRS 2019, 244 Rn. 18.

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.08.1985 – 4 C 48.81, NVwZ 1986, 38 (39); VGH Hessen, Beschluss vom 27.01.2022 – 3 B 1209/21, NuR 2022, 566 (569).

Damit erfordert die **bauplanungsrechtliche Erschließung**

- die Anbindung des Grundstücks an das öffentliche Verkehrsnetz und
- einen Anschluss an das Infrastrukturnetz, und zwar zumindest an das Strom- und Wassernetz sowie an die Abwasserbeseitigung.

Der Umstand, dass das zu erschließende Grundstück faktisch über im öffentlichen Eigentum befindliche Grundstücke erreicht werden kann, bewirkt allerdings keine gesicherte Erschließung im Sinne des Baurechts. Auch aus dem allgemeinen Betretungsrecht der freien Landschaft (Paragraf 59 BNatSchG in Verbindung mit Paragraf 22 BbgNatSchAG) und des Waldes zu Erholungszwecken (Paragraf 15 LWaldG) kann keine gesicherte Erschließung abgeleitet werden.

▶ Der **Nachweis über die gesicherte Erschließung ist durch den Vorhabenträger** zu erbringen. Gemäß Paragraf 3 Absatz 1 Nr. 8 BbgBauVorIV sind die erforderlichen **Angaben über die gesicherte Erschließung** hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser und der verkehrsmäßigen Erschließung, soweit das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, als **Bestandteil der Bauvorlagen dem Antrag auf Baugenehmigung** beizufügen. Auch die Löschwasserversorgung ist als Bestandteil des Brandschutznachweises (Paragraf 3 Absatz 1 Nr. 7 BbgBauVorIV) seitens der Bauherren bei der Bauantragsstellung zu erbringen. Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist es **nicht ausreichend**, dass lediglich die Anforderungen der brandenburgischen Bauordnung erfüllt werden.

Nicht erfasst ist der **(Haus-)Anschluss auf dem Grundstück**. Dies ist Gegenstand des **Bauordnungsrechts**. Hiernach können sich in Bezug auf die verkehrliche Erschließung durchaus strengere Anforderungen ergeben als nach dem Bauplanungsrecht, z. B. im Hinblick auf die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr oder einen Krankenwagen. Nach Paragraf 5 Absatz 2 BbgBO müssen z. B. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein.

Ebenso **nicht zur Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinne zählen (nicht technische) Infrastruktur- und Folgemaßnahmen**, die zwar in einem Zusammenhang mit einem Vorhaben stehen, die aber nicht für die bauliche Nutzung des Grundstücks von Bedeutung sind (z. B. die Erweiterung einer Schule oder eines Kindergartens).

Wegemäßige Erschließung

Die wegemäßige Erschließung muss einen solchen Zustand aufweisen, dass eine **funktionsgerechte Nutzung** des auf dem Grundstück zulässigen Vorhabens möglich ist, d.h. es muss eine **hinreichend gefahrlose Verbindung des Grundstücks mit dem übrigen Verkehrsnetz** der Gemeinde³ bestehen. Das Grundstück muss insoweit jederzeit mit Kraftfahrzeugen erreichbar sein, insbesondere aus Gründen der Gefahrenabwehr.

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.10.1981 – 8 C 4.81, BeckRS 1981, 30423623.

Die wegemäßige Erschließung eines Grundstücks erfordert nicht zwangsläufig die unmittelbare Lage an einer befahrbaren, öffentlichen Verkehrsfläche. Sie kann grundsätzlich auch durch die **Zugänglichkeit über ein drittes Grundstück** nachgewiesen werden. Fehlt eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz, setzt dies allerdings **zwingend eine rechtliche Sicherung** der **dauerhaften Zugänglichkeit** voraus. Das entsprechende Nutzungsrecht an dem dritten Grundstück muss öffentlich-rechtlich gesichert sein.

- ▶ Kann die Erschließung nur über ein drittes Grundstück erfolgen, bedarf es **zwingend einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der dauerhaften Zugänglichkeit**, die in Brandenburg die **Eintragung einer Erschließungsbau- last in das Baulastenverzeichnis** erfordert. Eine **rein schuldrechtliche Vereinbarung** des Bauherrn mit seinem Nachbarn sowie Miet- oder Pacht- verträge können ergänzend getroffen werden, **genügen jedoch nicht den Anforderungen** an eine dauerhaft gesicherte Erschließung.

Welche **Qualität die Erschließung** haben muss, ist von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängig. Die Anforderungen hängen zum einen maßgeblich davon ab, durch welches Gebiet die öffentliche Straße zu dem zu erschließenden Grundstück führt und zum anderen von den Nutzungen der angrenzenden Grundstücke. Die vorhandene Straße darf weder überlastet werden noch darf das mit dem Vorhaben verbundene Verkehrsaufkommen zu einer Schädigung des Straßenzustandes führen. Wenn z. B. durch das konkrete Vorhaben ein Verkehrsaufkommen entsteht, das Maßnahmen am bestehenden öffentlichen Verkehrsnetz erfordert, z. B. den Ausbau einer Abbiegespur, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin zu gewährleisten, so ist die Erschließung nur gesichert, wenn dieser Ausbau erfolgt.

- ▶ Die Erschließung eines Vorhabens ist nur dann über vorhandene Straßen gesichert, wenn diese den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall mit einem stabilen Verkehrszustand bewältigen können.⁴

Energie, Wasser, Abwasser (Technische Infrastruktur)

Zur Sicherung der Erschließung gehören weiterhin die **Verfügbarkeit von Energie (Strom und Wärme)**, eine ausreichende **Trink- und Löschwasserversorgung** sowie ordnungsgemäße **Entsorgungsmöglichkeiten für Abwasser und Abfälle** (technische Erschließung). Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz (Telefon, Internet) ist demgegenüber für eine gesicherte Erschließung nicht erforderlich. Für welche Medien eine Erschließung sichergestellt werden muss, ist von der Art des Vorhabens abhängig.

- ▶ Bei baulichen Anlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, wird in vielen Fällen eine Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie die Gewährleistung einer Entsorgung von Schmutzwasser und Abfällen nicht erforderlich sein. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie die schadlose Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers sind jedoch bei allen Vorhaben sicherzustellen.

⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.09.1999, 4 B 47.99, BeckRS 1999 30442952; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11.07.2014, OVG 10 N 24.14, BeckRS 2014, 54311.

Zu beachten ist, dass nach Paragraph 12 Absatz 2 Satz 1 BbgKVerf die Gemeinden aus Gründen des öffentlichen Wohls durch Satzung für die Grundstücke den Anschluss an öffentliche Einrichtungen (Anschlusszwang) und die Benutzung dieser Einrichtungen (Benutzungszwang) vorschreiben können. Da die Gemeinden von dieser Regelungsbefugnis in der Regel bereits vielfach Gebrauch gemacht haben, ist stets zu klären, ob ein **gemeindlicher Anschluss- und Benutzungszwang**, insbesondere für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, aber auch für die Abfallbeseitigung, besteht.

Ob das Grundstück an das **Wasser- und Abwassernetz** angeschlossen werden kann, ist durch einen Antrag bei dem entsprechenden Ver-/Entsorgungsträger durch den jeweiligen Vorhabenträger zu klären. Ergibt sich daraus, dass z. B. ein Anschluss an eine zentrale öffentliche Schmutzwasseranlage nicht möglich ist, kann dies mit der Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube oder einer dezentralen Grundstückskleinkläranlage gelöst werden. Hierfür ist nach Maßgabe der jeweiligen kommunalen Satzung zur Abwasserbeseitigung ein entsprechender Antrag beim Entsorgungsträger und darüber hinaus (bei einer Kleinkläranlage) bei der Wasserbehörde zu stellen.

Der Nachweis der Abwasserentsorgung umfasst auch die **Niederschlagswasserbeseitigung**, welche gemäß Paragraph 66b BbgWG grundsätzlich auch eine kommunale Pflichtaufgabe darstellt. Allerdings können die Gemeinden diese Pflicht auf den Grundstückseigentümer übertragen. Wenn die Grundstückseigentümer verpflichtet werden sollen, auf ihren Grundstücken das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen (Paragraph 54 Absatz 4 BbgWG), ist der Erlass einer entsprechenden **kommunalen Satzung** im Einvernehmen mit der Wasserbehörde erforderlich.

Durch die brandenburgische **Versickerungsfreistellungsverordnung** wurde die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung erheblich vereinfacht. Unter bestimmten Voraussetzungen bedarf es keiner Erlaubnis mehr für die Niederschlagswasserversickerung. Eine Checkliste zur Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegen, enthält z. B. die **Erklärung zur Niederschlagswasserversickerung nach Paragraph 5 BbfVersFreiV**⁵.

⁵ Abrufbar unter: <https://afm.brandenburg.de/intelliform/forms/bauen/index> (letzter Zugriff: 01.10.2025).

A 5.1 Ausreichende Erschließung bei privilegierten Vorhaben

Für privilegierte Vorhaben im Sinne des Paragraph 35 Absatz 1 BauGB ist eine ausreichende Erschließung sicherzustellen. Mit dieser Formulierung bringt der Gesetzgeber deutlich zum Ausdruck, dass die **Anforderungen an die Erschließung im Außenbereich für privilegierte Vorhaben tendenziell niedriger** sind⁶ als bei Vorhaben, die nach Paragraph 30 Absatz 1 und 2 BauGB, nach Paragraph 33 BauGB oder nach Paragraph 34 BauGB zu beurteilen sind. Gleichwohl muss die Erschließung auch hier **dauerhaft gesichert** sein. Eine bloße Duldung der Zufahrt über Grundstücke, die an einen öffentlichen Weg angrenzen, reicht insoweit nicht aus.⁷

► Das Gesetz stellt auf **Mindestanforderungen** zur Befriedigung des durch das konkrete privilegierte Einzelvorhaben ausgelösten Erschließungsbedürfnisses ab.⁸ Die Zulassung eines privilegierten Vorhabens darf, vor allem auch im Hinblick darauf, dass privilegierten Zwecken dienende Vorhaben unter größtmöglicher Schonung des Außenbereichs zu realisieren sind, **nicht an übertriebenen Anforderungen** an die Erschließung scheitern.⁹

Zu den an die ausreichende Erschließung eines Grundstücks gestellten **Mindestanforderungen** zählen

- neben einer **wegemäßigen Anbindung**, die eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit für die Nutzer des privilegierten Vorhabens, aber auch für öffentlichen Zwecken dienenden Fahrzeugen, wie z. B. der Polizei, der Feuerwehr sowie des Rettungswesens gewährleistet¹⁰,
- vor allem eine **Abwasserbeseitigung**¹¹, die im Einklang mit den wasserrechtlichen Vorschriften steht und
- eine gesicherte **Trink-, Lösch- und Betriebswasserversorgung**.

A 5.1.1 Ausreichende wegemäßige Erschließung

Für Vorhaben, die von der Natur der Sache oder von ihrer Zweckbestimmung her bevorzugt in den Außenbereich gehören, reicht ein dem Verkehrsbedarf des Vorhabens genügender „**außenbereichsgemäßer**“ Standard aus.¹² Für unterschiedliche Außenbereichsvorhaben ergeben sich daher auch unterschiedliche Mindestanforderungen, die im Hinblick auf die Erschließung für die Zulassung des Vorhabens erfüllt sein müssen.

⁶ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30. 11. 2015 – 1 A 10316/15.OVG, NVwZ-RR 2016, 373 Rn. 31.

⁷ Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 17.02.2010 – 1 B 09.2123, BeckRS 2010, 50199.

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.02.1976 – IV C 53.74, NJW 1976, 1855 (1855); OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30.11.2015 – 1 A 10316/15.OVG, NVwZ-RR 2016, 313 Rn. 20.

⁹ Vgl. VG Neustadt, Urteil vom 22.02.2016 – 3 K 325/15.NW, BeckRS 2016, 43138; BVerwG, Urteil vom 30. 08. 1985 – 4 C 48.81, NVwZ 1986, 38 (38); BVerwG, Beschluss vom 20.05. 2010 – 4 B 20.10, ZfBR 2010, 584 (584).

¹⁰ Vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 09.01.2019 – 2 B 289/18, BeckRS 2019, 244 Rn. 15; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06.11.2014 – 8 A 10650/14, BauR 2015, 467 (469).

¹¹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.11.2017 – 8 S 2101/17, NVwZ-RR 2018, 298 Rn. 8.

¹² Vgl. BVerwG, Urteil vom 07.02.1986 – 4 C 30.84, BVerwGE 74, 19 (25).

► Der **notwendige Umfang der Erschließungsanlagen** im Außenbereich **richtet sich nach den Anforderungen des jeweiligen Vorhabens** (Art und Größe des Betriebs, Zahl der Nutzer, zugehörige Wohnnutzung, Verkehrserzeugung) sowie den **örtlichen Gegebenheiten**.

Die Mindestanforderungen, die an die Erschließung eines von sonstiger Bebauung weit entfernt liegenden privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs im Außenbereich zu stellen sind, unterscheiden sich von denen, die etwa an die Errichtung einer größeren Anzahl von Gebäuden oder für einen größeren gewerblichen Betrieb im Sinne des Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 3 oder 4 BauGB mit starkem An- und Abfahrverkehr zu stellen sind.¹³ Je geringer das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) ist, desto weniger Anforderungen sind an die Dimension und Qualität der wegemäßigen Erschließung zu stellen. Maßgebliche Faktoren für die Bestimmung der Anforderungen an eine ausreichende Erschließung sind daher insbesondere die Betriebsgröße und der Umfang der privilegierten Nutzung.

Dies bedeutet z. B. in Bezug auf die **Qualität der wegemäßigen Erschließung**, dass Straßen oder Wege nicht generell betoniert oder asphaltiert sein müssen. Derart hohe Mindestanforderungen widersprechen der vom Gesetz gewollten Privilegierung.¹⁴

Beispiel: Ein **lediglich geschotterter land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftswege** kann als Erschließung für einen kleineren land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bereits ausreichen.

Im Hinblick auf die **Dimensionierung der wegemäßigen Erschließung** muss bei privilegierten Vorhaben ein Mindestmaß an Zugänglichkeit der Grundstücke für Kraftfahrzeuge gewährleistet sein. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Breite als auch der Befestigung bzw. Tragfähigkeit der Fahrbahn.

Beispiel: Ein asphaltierter, **nur für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgelegter Weg** kann für eine ausreichende Erschließung nicht genügen, wenn wegen unzureichender Tragfähigkeit des Straßenoberbaus für den Schwerlastverkehr mit Schäden an der Fahrbahn zu rechnen ist.¹⁵

Beispiel: Die **Zuwegung zu einer im Außenbereich privilegierten Schweinemast-, Ferkelaufzucht- und Biogasanlage** über eine innerorts verlaufende 170 Meter lange Erschließungsstraße mit einer 5,10 Meter breiten, mit Rundborden begrenzten Fahrbahn und außerorts über einen 420 Meter langen und 4 Meter breiten asphaltierter Weg, einschließlich einem 1 Meter breiten überfahrbaren Bankett, dürfte bei Einrichtung betriebsorganisatorischer Maßnahmen zur Vermeidung von LKW-Begegnungsverkehr und anderweitiger Zu- oder Abfahrtsmöglichkeit in Havariefällen einer ausreichenden Erschließung genügen.¹⁶

¹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.08.1985 – 4 C 48.81, NVwZ 1986, 38.

¹⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.08.1985 – 4 C 48.81, NVwZ 1986, 38; BVerwG, Beschluss vom 20. 5. 2010 – 4 B 20.10, ZfBR 2010, 584 (584).

¹⁵ Vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 29.01.2010 – 2 M 226/09, ZfBR 2010, 381 (382).

¹⁶ Vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 29.01.2010 – 2 M 226/09, ZfBR 2010, 381 (384).

Bei der Bestimmung der **Anforderungen an eine ausreichende wegemäßige Erschließung** ist daher regelmäßig der zu erwartende Verkehrsbedarf des Vorhabens zu Grunde zu legen. Ein reibungsloser Gegenverkehr muss dabei nicht ermöglicht werden.¹⁷ Bei Vorhaben mit hoher Verkehrserzeugung ist daher eine ausreichende Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Hier kann gegebenenfalls ein **Verkehrsgutachten** erforderlich sein, im Rahmen dessen die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz zu überprüfen sind.

Einen Anhaltspunkt dafür, welche **Mindestanforderungen an den landwirtschaftlichen Wegebau** zu stellen sind, ergeben sich z. B. aus den Richtlinien für den ländlichen Wegebau 1999 des Deutschen Verbandes für Wasserwirtschaft und Kulturbau e.V. und den inhaltsgleichen **Richtlinien für den ländlichen Wegebau**¹⁸ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. Diese Richtlinien stellen eine **sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an ländliche Wege** dar.¹⁹

Eine Erreichbarkeit eines dem Außenbereich zugehörigen Grundstücks durch **Müllfahrzeuge** der örtlichen Entsorgungsträger ist nicht zwingend erforderlich, da keine Verpflichtung der zuständigen Verwaltungsträger besteht, den Außenbereich in derselben Weise wie den beplanten und unbeplanten Innenbereich (Paragrafen 30, 34 BauGB) durch Straßen, Versorgungseinrichtungen u. ä. zu erschließen.²⁰ Aus diesem Grund kann der Nutzer eines Außenbereichsvorhabens verpflichtet sein, anfallende Abfälle selbst zu einer durch Müllfahrzeuge befahrbaren Straße zu transportieren, da für den Außenbereich grundsätzlich keine Pflicht zur Abholung der Abfälle am Grundstück durch den Entsorgungsträger besteht. Dies gilt vor allem dann, wenn diese Abholung wegen der zurückzulegenden Entfernungen oder des Einsatzes eines speziellen Fahrzeugs mit besonderen Kosten verbunden ist, die aus dem allgemeinen Gebührenaufkommen getragen werden müssten. Entsprechend sehen die Abfallentsorgungssatzungen der Gemeinden für entsprechende Fälle Sonderregelungen vor. Die Stadt Potsdam etwa regelt über ihre Abfallentsorgungssatzung (Stand 30.05.2024) in Paragraph 21 Absatz 6 Folgendes: „Können Grundstücke mit den im Stadtgebiet eingesetzten Sammelfahrzeugen, ständig oder vorübergehend (z. B. Baustellen, Straßensperren), nicht oder nur unter Verstoß gegen die Unfallverhütungsvorschriften oder unter der Gefährdung Dritter bzw. der mit der Sammlung und dem Transport beauftragten Personen angefahren werden, sind die Abfallbehälter vom Anschlusspflichtigen an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße zur Entleerung bereitzustellen.“

¹⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.08.1985 – 4 C 48.81, NVwZ 1986, 38.

¹⁸ Richtlinien für den Ländlichen Wegebau - Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung ländlicher Wege (RLW) Teil 1, August 29, korrigierte Fassung November 2018 (Arbeitsblatt DWA-A 904-1), Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. -DWA.

¹⁹ Vgl. VG Neustadt, Urteil vom 22.02.2016 – 3 K 325/15.NW, BeckRS 2016, 43138; BVerwG, Beschluss vom 20.05.2010, 4 B 20.10, ZfBR 584.

²⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.08.1999, 7 C 27.98, NVwZ 2000, 71 (73).

▶ Im Zusammenhang mit der Frage der wegemäßigen Erschließung sind **in Abhängigkeit vom konkret beantragten Vorhaben mit Blick auf das bestehende Verkehrsnetz und der ggf. erforderlichen Herstellung einer Zuwegung insbesondere folgende Fragen zu klären:**

- Welche **Verkehrsarten** sind zu erwarten (z. B. Baustellenverkehr, Arbeitsmaschinen Leichtverkehr: Pkw, Lieferverkehr, Schwerverkehr: Lkw >3,5 Tonnen, Kraftomnibusse, landwirtschaftlicher Verkehr, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge) und
- welche **Abmessungen** sowie welches zulässige **Gesamtgewicht** haben die Fahrzeuge?
- **Wie hoch ist das Verkehrsaufkommen** (Anzahl der Fahrbewegungen) und mit welcher **zeitlichen Verteilung** der Fahrten ist zu rechnen?
- Ist ggf. mit einem dauerhaften oder nur gelegentlich zu erwartenden **Ausweichverkehr** zu rechnen?

A 5.1.2 Ausreichende technische Infrastruktur (Energie, Wasser, Abwasser)

Die erforderliche Medieneerschließung kann durch eine Anbindung an die leitungsgebundene öffentliche Ver- und Entsorgung (z. B. Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser) oder durch Zugriff auf örtliche Versorgungsmöglichkeiten (z. B. Blockheizkraftwerk, Solaranlage, Brunnen, Löschwasserentnahmestelle an einem Oberflächengewässer) und Entsorgungsmöglichkeiten (z. B. Abwassersammelgruben, Regenwasserversickerung) gewährleistet werden.

Die **ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung** ist grundsätzlich eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Ist der Anschluss eines im Außenbereich gelegenen Grundstückes an das zentrale Abwassernetz nicht möglich oder steht er nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den Investitionskosten und der Privilegierung des Vorhabens, kann diese ggf. über eine dezentrale Abwasserbeseitigung erfolgen, die entsprechend förmlich zu beantragen ist. Möglichkeiten bestehen etwa in einer abflusslosen Sammelgrube oder einer privaten Kleinkläranlage. Diesbezüglich kann auf den **Wegweiser für den Einsatz von Kleinkläranlagen und Sammelgruben**²¹ hingewiesen werden.

²¹ Abrufbar unter: <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/ueber-uns/oeffentlichkeitsarbeit/veroeffentlichungen/detail/~01-08-2010-wegweiser-kleinklaeranlagen-und-sammelgruben> (letzter Zugriff 01.10.2025).

- Bedarf es einer **dezentralen Anlage** zur Entsorgung des Abwassers, sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:
- die baulichen Anforderungen an Kleinkläranlagen und Gruben gemäß Paragraf 44 BbgBO,
 - die Vorschriften zur Genehmigungsfreiheit gemäß Paragraf 61 Absatz 1 Nr. 6 BbgBO,
 - die erforderlichen Bauvorlagen gemäß Paragraf 7 Absatz 6 Nr. 11 Bbg-BauVorIV sowie
 - die gegebenenfalls besonderen Bauvorlagen, über deren Erfordernis die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall im Benehmen mit der beteiligten Fachbehörde entscheidet (hier maßgeblich Nr. 2.4 bei Kleinkläranlagen) und damit
 - die wasserrechtlichen Anforderungen (z. B. das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Benutzung eines Gewässers gem. Paragraf 8 WHG und Paragrafen 28 ff. BbgWG) und
 - die Richtlinie über den Einsatz von Kleinkläranlagen²².

Eine Frage der Abwasserbeseitigung stellt auch der Umgang mit **Niederschlagswasser** dar (A 5). Die Beseitigung des anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde, es sei denn, es liegen nachweislich die Voraussetzungen der BbgVersFreiV vor.

Bei dem **Nachweis der Löschwasserversorgung** ist unter Berücksichtigung des konkreten Standortes gegebenenfalls nicht nur das Grundstück des Vorhabens zu betrachten. Bei bestimmten Vorhaben kann es auch erforderlich sein, das Umfeld in den Brandschutznachweis einzubeziehen.

Beispiel: Die **Löschwasserversorgung** für eine Windkraftanlage, die am Waldrand geplant ist, muss auch für einen Bereich, in dem ein unmittelbares Übergreifen des Brandes von der Anlage auf ihr Umfeld droht, gesichert sein.²³

Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass auf Grund der eingeschränkten Erschließungserfordernisse für privilegierte Vorhaben im Einzelfall Einschränkungen hingenommen werden können²⁴.

²² Abrufbar unter: <https://bravors.brandenburg.de/de/verwaltungsvorschriften-216988> (letzter Zugriff: 01.10.2025).

²³ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16.11.2017, OVG 11 B 6.15, BeckRS 2017, 133559 Rn. 61; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25.07.2018 – OVG 11 S 4.18, <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentcheidung/8570>.

²⁴ Zu einem für zulässig angesehenen Abschlag von 20 % des gutachterlich ermittelten Löschwasserbedarfs im Hinblick auf die Errichtung einer privilegierten Windkraftanlage, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16.11.2017, OVG 11 B 6.15, BeckRS 2017, 133559 Rn. 62.

A 5.2 Gesicherte Erschließung bei sonstigen und begünstigten Vorhaben

Wie bei privilegierten Vorhaben ist auch bei sonstigen Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB und begünstigten Vorhaben gemäß Paragraf 35 Absatz 4 BauGB die Erschließung entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Vorhabens auszugestalten. Daher sind die **für privilegierte Vorhaben dargelegten Aspekte und Anforderungen grundsätzlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich übertragbar**.

▶ Allerdings ist bei sonstigen und den begünstigten Vorhaben jedoch **ein tendenziell höherer Erschließungsstandard zu verlangen**, der im Wesentlichen, der im Innenbereich bzw. der für Bebauungspläne erforderlichen und üblichen Erschließung entspricht.²⁵ Eine lediglich "ausreichende" Erschließung wie bei privilegierten Vorhaben genügt bei sonstigen und begünstigten Vorhaben im Außenbereich demgegenüber nicht.²⁶

Bei einer Nutzungsänderung, ist ebenfalls zu überprüfen, ob diese zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen beiträgt. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens sind die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz zu überprüfen. Eine leistungsfähige und verkehrssichere Anbindung mit dem übergeordneten Verkehrsnetz muss gewährleistet werden.

Beispiel: Ein Dienstgebäude eines Forstbetriebs wird nicht mehr für forstwirtschaftliche Zwecke genutzt und soll nun zu privaten Wohnzwecken veräußert werden. Damit handelt es sich nicht mehr um ein privilegiertes Vorhaben, sondern um ein begünstigtes Vorhaben im Sinne von Paragraf 35 Absatz 4 BauGB.

Das ehemalige Dienstgebäude ist nur über unbefestigte Waldwege erreichbar, die nicht öffentlich gewidmet sind. Während es sich im Falle der vormaligen privilegierten, forstwirtschaftlichen Nutzung um eine ausreichende Erschließung handelte, ist Erschließung bei der **vorgesehenen Nutzungsänderung nicht mehr als gesichert** anzusehen.

Es bedarf der öffentlich-rechtlichen Sicherung einer öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße.

Beispiel: Für ein nicht **privilegiertes Wohnbauvorhaben im Außenbereich** ist eine wegemäßige Erschließung zu fordern, die in etwa, wenn auch nicht in der Breite, so doch in der Befahrbarkeit des Weges, der im Innenbereich erforderlichen und üblichen Erschließung entspricht.²⁷

²⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.10.1990, 4 C 45.88, NVwZ 1991, 1076 (1078).

²⁶ Vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 09.01.2019 – 2 B 289/18, BeckRS 2019, 244 Rn. 15.

²⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.10.1990, 4 C 45.88, NVwZ 1991, 1076 (1078).

A 5.3 Übernahme der Erschließung

Die Erschließung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde (→ A 5), wobei Rechtsanspruch auf die Herstellung einer Erschließung nicht besteht (Paragraf 123 Absatz 3 BauGB).

Besteht für ein **privilegiertes Vorhaben** eine nur unzureichende Erschließung, die den Anforderungen einer ausreichenden Erschließung nicht genügt, kann der Vorhabenträger der Gemeinde jedoch anbieten, erforderliche Erschließungsmaßnahmen für sein privilegiertes Vorhaben selbst herzustellen bzw. durch Dritte herstellen zu lassen (Erschließungsangebot).²⁸ Damit kann das in der zunächst fehlenden ausreichenden Erschließung liegende Genehmigungshindernis überwunden werden.

Das vom Vorhabenträger der Gemeinde vorgelegte Erschließungsangebot muss so konkret und detailliert sein, dass es die Gemeinde in die Lage versetzt, die Zumutbarkeit des Angebots zu prüfen, und zwar einschließlich der Zuverlässigkeit und der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers.²⁹ Nicht ausreichend ist es, wenn der Vorhabenträger lediglich seine Bereitschaft erklärt, in Verhandlungen mit der Gemeinde über den Abschluss eines Erschließungsvertrages einzutreten und die Anforderungen vom Grad der Kooperationsbereitschaft der Gemeinde abhängen.

Die Anforderungen an das Erschließungsangebot für ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich hängen stets vom konkreten Einzelfall ab. Dabei gelten grundsätzlich dieselben Anforderungen wie in einem qualifiziert beplanten Gebiet, wo ein bauwilliger Dritter die im Bebauungsplan beabsichtigte Erschließung selbst vornehmen möchte.

▶ Unterbreitet ein **Vorhabenträger, der ein privilegiertes Vorhaben verwirklichen will, der Gemeinde ein zumutbares Angebot, so darf die Gemeinde dieses Angebot nicht ablehnen.** Dies gilt insbesondere dann, wenn ihr nach dem Ausbau des Weges keine unwirtschaftlichen Aufwendungen entstehen. Hierzu gehören in der Regel auch die zu erwartenden Unterhaltungsaufwendungen und wenn auch im Übrigen durch den Ausbau des Weges keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.³⁰

Ein Erschließungsangebot ist dann nicht zumutbar, wenn etwa die funktionsfähige Herstellung der Erschließungsanlagen aus technischen Gründen oder wegen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Bauinteressenten zweifelhaft ist oder wenn das Angebot von wirklichkeitsfremden zeitlichen Vorgaben ausgeht.³¹ Ist das Angebot zwar nicht zumutbar, aber dennoch geeignet, hat die Gemeinde in Verhandlung mit dem Vorhabenträger zu treten, um an der Klarstellung der Rechtslage mitzuwirken und eine abschließende Beurteilung der Zumutbarkeit zu ermöglichen.

²⁸ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16.11.2017, OVG 11 B 6.15, BeckRS 2017, 133559 Rn. 46.

²⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993 – 4 C 7.91, NVwZ 1994, 281.

³⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.08.1985, 4 C 48.81, NVwZ 1986, 38 (39); OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16.11.2017, OVG 11 B 6.15, BeckRS 2017, 133559 Rn. 46; OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 29.01.2010 – 2 M 226/09, ZfBR 2010, 381 (383).

³¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.02.2002, 4 B 88.01, NVwZ-RR 2002, 413 (413).

- ▶ Anders verhält es sich bei **sonstigen, einschließlich begünstigten Vorhaben**. Für diese Vorhaben besteht **keine gemeindliche Verpflichtung zur Annahme eines zumutbaren Angebots**, denn diese sind weder auf den Außenbereich **angewiesen** noch dort bevorzugt zulässig.³² Dies gilt auch, wenn durch die Herstellung der Erschließung öffentliche Belange im Sinne von Paragraph 35 Absatz 3 BauGB nicht beeinträchtigt und der Gemeinde keine finanziellen Lasten entstehen würden.

³² Vgl. BVerwG, Urteil vom 07.02.1986 – 4 C 30.84, BVerwGE 74, 19 (26); BVerwG, Urteil vom 31.10.1990 – 4 C 45.88, BauR 1991, 55 (58).

A 6 Anforderungen an die Ausführung von zulässigen Außenbereichsvorhaben (Paragraf 35 Absatz 5 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

- (5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6, 8 Buchstabe b und Nummer 9 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 Nummer 2 bis 6, 8 Buchstabe b und Nummer 9 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nummer 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

Paragraf 35 Absatz 5 BauGB enthält über die in Paragraf 35 Absatz 1 bis 4 BauGB enthaltenden Zulässigkeitsvoraussetzungen hinaus verschiedene weitere Anforderungen an im Außenbereich zulässige Vorhaben (→ *Abbildung A 21: Systematische Übersicht der Anforderungen, die sich für Vorhaben aus Paragraf 35 Absatz 5 BauGB ergeben*). Sie betreffen

- die **Ausführung von Bauvorhaben**, die flächensparend und schonend durchzuführen ist (→ A 6.1),
- die **Rückbauverpflichtung** (→ A 6.2) nach dauerhafter Nutzungsaufgabe eines Außenbereichsvorhabens,
- die **Sicherstellung** der Einhaltung bestimmter **Verpflichtungen** (→ A 6.3) sowie
- die **Sicherstellung der ordnungsgemäßen Nutzung** begünstigter Vorhaben (→ A 6.4).

Sonderregelungen in Bezug auf die Sicherung der Einhaltung von Verpflichtungen nach Paragraf 35 Absatz 5 BauGB enthält das BauGB außerdem im Zusammenhang mit

- Vorhaben, die der **Flüchtlingsunterbringung** (→ A 9.1) dienen (Paragraf 246 Absatz 13 Satz 7 BauGB),
- **Anlagen für gesundheitliche Zwecke** (→ A 9.2) im Zuge der COVID-19-Pandemie (Paragraf 246b Absatz 1 Satz 8 BauGB) und
- **mobilen baulichen Anlagen und mobilen Infrastruktureinrichtungen in von Hochwasserkatastrophen** (→ A 9.3) betroffenen Gemeinden (Paragraf 246c Absatz 4 BauGB),
- Vorhaben, die der **Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien** (→ A 2.1.8.3) dienen (Paragraf 249a Absatz 5 Satz 1 BauGB),
- Vorhaben die dem **Ausbau der erneuerbaren Energien in Abbaubereichen des Braunkohlentagesbaus** (→ A 2.1.8.4) dienen (Paragraf 249b Absatz 2 Satz 1 BauGB),
- Vorhaben der Windenergie (→ A 2.1.5.1.2) an Land, die in Beschleunigungsgebieten verwirklicht werden sollen (Paragraf 249c BauGB).

Abbildung A 21: Systematische Übersicht der Anforderungen, die sich für Vorhaben aus Paragraph 35 Absatz 5 BauGB ergeben

Anforderungen an Ausführung von Außenbereichsvorhaben Paragraph 35 Absatz 5 BauGB	
Paragraph 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB	Schonende Bauausführung
Für alle nach Paragraph 35 Absatz 1 bis 4 BauGB zulässigen Vorhaben:	
	Die Ausführung soll stets <ul style="list-style-type: none"> • flächensparend, • die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzend und • den Außenbereich schonend erfolgen.
Ermächtigung	der Baugenehmigungsbehörde zur Aufnahme von Nebenbestimmungen
Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2, 1. Halbsatz BauGB	Rückbauverpflichtung bei dauerhafter Nutzungsaufgabe
Nur für Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6, 8 Buchstabe b) und Nr. 9 BauGB:	
Zulässigkeitsvoraussetzung	Verpflichtungserklärung: <ul style="list-style-type: none"> • Rückbau und • Beseitigung der Bodenversiegelung bei dauerhafter Nutzungsaufgabe
Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB	Rückbauverpflichtung bei Nutzungsänderung
Nur für Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 und 8 Buchstabe b) und Nr. 9 BauGB	
Zulässigkeitsvoraussetzung	Verpflichtungserklärung zur Übernahme der <ul style="list-style-type: none"> • Rückbauverpflichtung bei Nutzungsänderung
Paragraph 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB	Erfüllung der Verpflichtungen
Nur für Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 2 Satz 2 BauGB und Paragraph 35 Absatz 4 Nr. 1g BauGB	
Ermächtigung / Verpflichtung	der Baugenehmigungsbehörde zur Sicherung durch <ul style="list-style-type: none"> • Baulast oder • in anderer Weise

Paragraf 35 Absatz 5 Satz 4 BauGB	Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen in der vorgesehenen Art
Für alle Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB	
Ermächtigung / Verpflichtung	der Baugenehmigungsbehörde zur Sicherung

Quelle: Eigene Darstellung

A 6.1 Flächensparende und schonende Bauausführung (Paragraf 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB)

Paragraf 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB stellt Anforderungen an die Ausführung von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Bestimmung **gilt für alle, nach Paragraf 35 Absatz 1 bis 4 BauGB zulässigen Vorhaben**. Erfasst werden damit nicht nur privilegierte Vorhaben (☞ A 2.1), sondern auch sonstige Vorhaben (☞ A 2.2), einschließlich der begünstigten Vorhaben (☞ A 2.3).

Ziel der Bestimmung ist die größtmögliche Schonung des Außenbereichs.

- ▶ Die Bestimmung verpflichtet denjenigen, der im Außenbereich ein **Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 bis 4 BauGB** verwirklichen will, dieses in einer **flächensparenden**, die **Bodenversiegelung** auf das notwendige Maß **begrenzenden** und den Außenbereich **schonenden Weise** auszuführen.

Die Anforderung, das Vorhaben in einer **flächensparenden Bauweise** auszuführen, zielt auf eine Reduzierung der zu bebauende Fläche auf den erforderlichen Umfang ab. Es soll nur so viel Fläche für das konkrete Bauvorhaben in Anspruch genommen werden, wie es unter Berücksichtigung der Außenbereichsbelange einerseits und der Nutzungsansprüche andererseits angemessen ist.

Die Forderung, die **Bodenversiegelung** auf das notwendige Maß zu begrenzen, zielt vor allem auf die Art der Ausführung von Wegen und Stellplätzen ab. So können diese etwa in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, wodurch der Umfang der Bodenversiegelung reduziert werden kann.

Die Maßgabe, das Vorhaben in einer **den Außenbereich schonenden Bauweise** auszuführen, betrifft vor allem die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und die konkrete Standortwahl.

Paragraf 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB stellt damit zum einen auf die Flächeninanspruchnahme (flächensparend und Begrenzung der Bodenversiegelung) und zum anderen auf die äußere Gestaltung und Standortwahl des Bauvorhabens (schonende Bauweise) ab.

- ▶ Die Bestimmung in Paragraf 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB enthält eine Anforderung hinsichtlich der konkreten Ausführung von Außenbereichsvorhaben. Sie geht grundsätzlich von der Zulässigkeit eines Außenbereichsvorhabens aus und begründet **keine Zulässigkeitsvoraussetzung**.¹ Allerdings kann Paragraf 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB die Grundlage für die Aufnahme von **Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung** darstellen. In diesem Fall ist die Realisierung eines Außenbereichsvorhabens nur dann möglich, wenn die in den Nebenbestimmungen enthaltenen Maßgaben zur Bauausführung ebenfalls erfüllt werden.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.06.1991 - 4 C 11.89, NVwZ-RR 1992, 401 (402).

A 6.2 Rückbauverpflichtung (Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB)

Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB regelt für bestimmte Außenbereichsvorhaben, dass sie nur unter der Voraussetzung zulässig sind, wenn seitens des Vorhabenträgers eine **Verpflichtungserklärung** abgegeben wurde, das Vorhaben nach der Nutzungsaufgabe zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen (Rückbauverpflichtung).

Ziel dieser Bestimmung ist es, den Außenbereich vor einer dauerhaften Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen, deren Nutzung nur befristet wahrgenommen wird, zu schützen. Daher sind nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung neben den Bodenversiegelungen auch alle sonstigen ober- und unterirdischen Anlagen und deren Bestandteile (z. B. die Fundamente) sowie die mit dem Vorhaben verbundene und nicht mehr erforderliche Infrastruktur im Sinne eines „vollständigen Rückbaus“ aus Gründen des Außenbereichsschutzes zu beseitigen.

- ▶ Die **Rückbauverpflichtung** nach Paragraf 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB stellt eine weitere **Zulässigkeitsvoraussetzung für privilegierte Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6, 8 Buchstabe b) und Nr. 9 BauGB** dar.²

Die Rückbauverpflichtung gilt insoweit nicht für die im Außenbereich privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB sowie für Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 7 BauGB und die Nutzung von solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB.

- ▶ Für privilegierte Vorhaben nach **Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6, 8 Buchstabe b) und Nr. 9 BauGB** muss nach Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB der **Bauantragsteller** eine **Rückbauverpflichtungserklärung** gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgeben (→ A 6.3). Sofern der Bauantragsteller nicht identisch mit dem Grundstückseigentümer ist, bedarf es zusätzlich der **Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers**.

Die Bauaufsichtsbehörde kann darauf bestehen, dass die Verpflichtungserklärung in schriftlicher Form abzugeben ist. Die Vorschriften im BauGB fordern dies allerdings nicht.

- ▶ Bei der gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugebenden Verpflichtungserklärung handelt es sich weder um einen vollziehbaren Titel, noch geht von ihr eine dingliche Wirkung aus. Sie bewirkt allein, dass sich der Bauantragsteller nicht mit Erfolg gegen eine Beseitigungsanordnung wenden kann, wenn er der Rückbauverpflichtung nicht nachkommt. Es bedarf

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2012 – 4 C 5.11, NVwZ 2013, 805 (806).

insoweit stets der **Sicherung der Erfüllung der Verpflichtungserklärung** (A 6.3).

Die Rückbauverpflichtung nach Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB ist von bauaufsichtlichen Maßnahmen abzugrenzen, die auf Grundlage von Regelungen im Bauordnungsrecht der Länder verlangt werden können, wie beispielsweise die Beseitigung formell und materiell rechtswidriger Zustände. Im Land Brandenburg ergeben sich die möglichen bauaufsichtlichen Maßnahmen aus den Paragraphen 78 bis 81 BbgBO.

Im Hinblick auf die Rückbauverpflichtung nach Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB ist allerdings auf Paragraph 72 BbgBO hinzuweisen. Hiernach kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden, wenn die Baugenehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder befristet erteilt wird. Soweit es um Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB geht, wird die Baugenehmigung sogar erst dann erteilt, wenn der Bauaufsichtsbehörde die Verpflichtungserklärung nach Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB vorliegt und ihr zudem für die Einhaltung der Rückbauverpflichtung Sicherheit in Höhe der Kosten der Beseitigung der baulichen Anlage oder eine gleichwertige Sicherheit geleistet wird.

Paragraph 72 BbgBO: Baugenehmigung, Baubeginn

(Auszug Stand 28.09.2023)

...

- (2) *Wird die Baugenehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder befristet erteilt, kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden. Befristet genehmigte Vorhaben müssen spätestens sechs Monate nach Fristablauf beseitigt sein. In den Fällen des Paragraph 35 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 des Baugesetzbuchs wird die Baugenehmigung erst erteilt, wenn der Bauaufsichtsbehörde die Verpflichtungserklärung nach Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorliegt und ihr für die Einhaltung der Rückbauverpflichtung Sicherheit in Höhe der Kosten der Beseitigung der baulichen Anlage oder gleichwertige Sicherheit geleistet ist. Dies gilt auch, soweit andere behördliche Gestattungen die Baugenehmigung einschließen oder ersetzen.*

Die Verpflichtungserklärung nach Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des Paragraph 29 Absatz 1 BauGB und erfasst damit nicht nur die erstmalige **Errichtung** baulicher Anlagen, sondern auch deren **Änderung** und **Nutzungsänderung**. Für den Fall einer **zulässigen Nutzungsänderung** enthält Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB zwei Sonderregelungen:

- Bei einer nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 und 8 Buchst. b) und Nr. 9 BauGB zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen.
- Bei einer nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 2 BauGB zulässigen Nutzungsänderung entfällt die Rückbauverpflichtung.

Im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist weiterhin die Überleitungsvorschrift in **Paragraph 244 Absatz 7 BauGB** von Bedeutung. Danach kann eine Rückbauverpflichtung nicht verlangt werden, wenn die bisherige Nutzung vor dem Inkrafttreten des EAG-Bau 2004 und damit vor dem 20.07.2004 zulässigerweise aufgenommen worden ist. Dies gilt im Übrigen auch für alle weiteren Nutzungsänderungen. Damit soll gewährleistet werden, dass bauliche Anlagen, die vor dem Stichtag des Inkrafttretens des EAG-Bau 2004 zugelassen worden sind, auch bei einer Nutzungsänderung auf Grundlage von Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB nicht zurückgebaut werden müssen.

Paragraf 244 BauGB: Überleitungsvorschriften für das EAG-Bau 2004 (Auszug Stand 12.08.2025)

...

- (7) Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 gilt nicht für die Zulässigkeit eines Vorhabens, das die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zum Inhalt hat, deren bisherige Nutzung vor dem 20. Juli 2004 zulässigerweise aufgenommen worden ist.

Die Rückbauverpflichtung muss sich auf die **dauerhafte Aufgabe** der zulässigen Nutzung beziehen. In der Praxis kann die Feststellung des Zeitpunktes der dauerhaften Nutzungsaufgabe zu Schwierigkeiten führen. Unproblematisch ist die Bestimmung der dauerhaften Nutzungsaufgabe nur dann, wenn der Bauherr selbst eindeutige Angaben hierzu macht.

Die dauerhafte Nutzungsaufgabe, die eine Rückbauverpflichtung auslöst, kann dadurch eintreten, dass

- die genehmigte Nutzung nicht mehr wahrgenommen wird. In diesem Fall ist, wenn die endgültige Aufgabe nicht vom Bauherrn mitgeteilt wird, zu prüfen, ob noch mit einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist. Dabei kann auf das vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Zeitmodell³ (→ A 2.3.3.2.4) zurückgegriffen werden,
- eine andere als die genehmigte Nutzung ausgeübt wird, die weder nach Paragraf 35 Absatz 1 BauGB noch nach Paragraf 35 Absatz 2 BauGB zulässig und damit materiell illegal ist.

Lediglich kurzzeitige Nutzungsunterbrechungen sind demgegenüber grundsätzlich nicht als Nutzungsaufgabe zu klassifizieren.

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.08.1981 - 4 C 65.80, NJW 1982, 400 (401).

A 6.3 Sicherstellung von Verpflichtungen (Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB)

Die Sicherstellung der nach Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB geforderten Rückbauverpflichtung (☞ A 6.2) sowie der nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g) BauGB abzugebenden Verpflichtung, keinen Neubau als Ersatz für die Entprivilegierung eines landwirtschaftlichen Gebäudes vorzunehmen (☞ A 2.3.1.7), soll ausweislich Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB durch **nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise** erfolgen.

Damit **ermächtigt** der Bundesgesetzgeber die **Bauaufsichtsbehörde** nicht nur dazu, die Verpflichtungen nach Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB und Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g) BauGB zu sichern, sondern **verpflichtet** die Bauaufsichtsbehörde im Regelfall dazu, alle **geeigneten Maßnahmen** zu ergreifen, um deren Einhaltung zu gewährleisten, auch für den Fall, dass es im Laufe der Zeit zu einem Eigentümerwechsel kommt. Nur wenn die Verpflichtung auch auf den Rechtsnachfolger übergeht und diesen bindet, ist gewährleistet, dass die Verpflichtung auch bei einem Eigentümerwechsel durchgesetzt werden kann.

Welches **Sicherungsinstrument** die Bauaufsichtsbehörde wählt, ist nicht vorgeschrieben. Sie kann nach Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB durch Baulast oder auf andere Weise erfolgen, da nicht in allen Bundesländern⁴ die Baulast als Instrument zur Verfügung steht.

A 6.3.1 Baulast

Durch eine Baulast übernimmt der Grundstückseigentümer gegenüber der Baugenehmigungsbehörde in Bezug auf sein Grundstück freiwillig die Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Durch die Baulast, die auch auf den Rechtsnachfolger übergeht, wird seitens des Grundstückseigentümers die Pflicht zur Herstellung von Verhältnissen übernommen, die Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit eines Bauvorhabens sind, z. B. die Erklärung einer Rückbauverpflichtung im Falle des Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB.

Sofern das Instrument der Baulast für das jeweilige Bundesland heranziehbar ist, ergeben sich die formellen und materiellen Anforderungen aus der jeweiligen Bauordnung des Bundeslandes.

▶ In Brandenburg steht das **Instrument der Baulast** zur Verfügung. Sie ist in Paragraf 84 BbgBO geregelt. Ergänzend dazu ist in Brandenburg die **Verwaltungsvorschrift zu Paragraf 84 BbgBO – Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses** zu beachten, die im Übrigen eine Anleitung zur sachgerechten Anwendung des Paragraf 84 BbgBO bereithält.

⁴ Bis auf Bayern wurde in allen Bundesländern die Baulast eingeführt.

A 6.3.2 Sicherung auf andere Weise

Welche **anderen geeigneten Instrumente** zur Sicherung der Verpflichtungen herangezogen werden können, ist in Paragraph 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB nicht bestimmt. Es kommen insoweit alle Möglichkeiten in Betracht, durch die die Sicherung des Inhalts der Verpflichtungserklärung erfüllt werden kann. Anzuführen sind diesbezüglich z. B. **Nebenbestimmungen** zur Baugenehmigung, **privatrechtliche Verpflichtungen** des Bauantragsstellers oder die Eintragung einer **Grunddienstbarkeit**.

Die Möglichkeit der Durchsetzung mittels Verwaltungs- oder Zwangsvollstreckung bleibt auch im Falle einer durch Übernahme einer Grunddienstbarkeit sowie einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesicherten Rückbauverpflichtung unberührt.

Auf eine Erklärung und Sicherung der Einhaltung einer Verpflichtung nach Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 und Satz 3 BauGB kann gegebenenfalls im Einzelfall verzichtet werden, wenn es um **Vorhaben der öffentlichen Hand** geht.

A 6.3.3 Sicherheitsleistungen

Neben der Sicherstellung der Einhaltung der Rückbauverpflichtungen nach Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB kann von der Baugenehmigungsbehörde zur finanziellen Absicherung des vereinbarten Rückbaus, eine **Sicherheitsleistung** im Sinne des Paragraph 232 BGB gefordert werden.

▶ Auf die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung kann im Regelfall nicht verzichtet werden, da nur so die Erfüllung der Verpflichtung zum Rückbau, einschließlich Kostentragung, tatsächlich gewährleistet werden kann.

Im Falle von Paragraph 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g) BauGB (→ A 2.3.2.7) dürfte die Erbringung einer Sicherheitsleistung allerdings in der Regel nicht erforderlich sein.

Die **finanzielle Absicherung** kann z. B. durch Bürgschaft, Hinterlegung, Belastung des Grundstücks mit Hypothek oder Grundschuld erfolgen. Die Sicherheitsleistung muss allerdings in ihrer Höhe insgesamt **verhältnismäßig** sein. Aus diesem Grund bedarf es regelmäßig einer nachvollziehbaren Kostenschätzung.⁵

⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2012 – 4 C 5.11, NVwZ 2013, 805 (810): Das BVerwG hat in der angeführten Entscheidung einen Betrag von 30.000 Euro je Megawatt installierter Leistung bei einer Windenergieanlage als rechtmäßig angesehen.

A 6.4 Sicherstellung der Nutzung (Paragraf 35 Absatz 5 Satz 4 BauGB)

Nach Paragraf 35 Absatz 5 Satz 4 BauGB soll die Bauaufsichtsbehörde sicherstellen, dass insgesamt in den Fällen des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

- ▶ Die Bestimmung in Paragraf 35 Absatz 5 Satz 4 BauGB begründet **keine Zulässigkeitsvoraussetzung**. Allerdings kann sie die Grundlage für die Aufnahme von **Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung** darstellen.

Es handelt sich dabei um das wohl passendste Sicherungsinstrument. Im Einzelfall kann es allerdings auch gerechtfertigt sein, grundstücksbezogene Sicherungen in der Form einer Baulast oder Dienstbarkeit heranzuziehen.

A 7 Bestandsschutz

Eine gesetzliche Definition des Bestandsschutzes gibt es nicht. Der baurechtliche Bestandsschutz bemisst sich nach den einfach-rechtlichen Regelungen des Baurechts und des allgemeinen Verwaltungsrechts als Inhalts- und Schrankenbestimmung. Einen unmittelbar aus **Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG hergeleiteten Bestandsschutz gibt es nicht mehr**, auch nicht im Anwendungsbereich des Paragraph 35 BauGB.¹

Der Bestandsschutz setzt grundsätzlich voraus, dass die bauliche Anlage zumindest zu irgendeinem Zeitpunkt **entweder genehmigt** worden, zumindest aber **genehmigungsfähig** gewesen sein muss.²

Ohne die erforderliche Genehmigung errichtete bauliche Anlagen, einschließlich deren Nutzung, sind **formell illegal** und können sich nicht auf den Bestandsschutz berufen.³

Beim Bestandsschutz wird zwischen dem sogenannten **formellen**, dem **passiven** und dem **aktiven** Bestandsschutz unterschieden.

Formeller Bestandsschutz

Durch die für ein Vorhaben erteilte Baugenehmigung besteht ein **formeller Bestandsschutz**. In diesem Fall stimmt das Vorhaben sowohl mit den materiellen Normen des Bauplanungsrechts als auch mit denen des Bauordnungsrechts überein.

Bei einer Baugenehmigung handelt es sich um einen **feststellenden Verwaltungsakt**, da sie verbindlich feststellt, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Allerdings beschränkt sich die feststellende Wirkung einer Baugenehmigung stets nur auf die im Rahmen der Baugenehmigung geprüften öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

▶ Der formelle Bestandsschutz reicht daher nur so weit, wie die **Feststellungswirkung der Baugenehmigung** reicht.

Ist die Baugenehmigung wirksam und wurde das Vorhaben ordnungsgemäß errichtet, genießt es einen formellen Bestandsschutz und darf entsprechend der Genehmigung genutzt werden.⁴ Ist allerdings die erteilte **Baugenehmigung rechtswidrig**, verstößt die das Vorhaben gegen materielles Recht und hat damit zumindest **keinen materiellen Bestandsschutz** mehr.

Passiver Bestandsschutz

Der **passive Bestandsschutz** gewährleistet die bestehende Bebauung weiterhin so zu unterhalten und zu nutzen, wie sie nach der seinerzeit erteilten Genehmigung bzw. nach dem damaligen materiellen Recht rechtmäßig errichtet wurde, und zwar auch dann,

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 – 4 C 10.97, NVwZ 1998, 842 (844).

² Vgl. BVerfG, Beschluss vom 24.07.2000 – 1 BvR 151.99, NVwZ 2001, 424.

³ Vgl. OVG Sachsen, Beschluss vom 23.02.2010 – 1 B 584/09, BeckRS 2010, 46950.

⁴ Vgl. BVerfG, Beschluss vom 24.07.2000 – 1 BvR 151.99, NVwZ 2001, 424 (424).

wenn sich die Rechtslage zwischenzeitlich geändert hat und das Vorhaben sogar neuem Recht widerspricht.

Erfasst vom passiven Bestandsschutz werden sowohl die Instandhaltung und die Modernisierung als auch Anpassungen an gewandelte Lebensgewohnheiten, solange die **Identität des Bauwerks** nicht verändert wird.

Nicht Gegenstand des passiven Bestandsschutzes sind demgegenüber **Bestands- und Nutzungsänderungen**, soweit diese von der bestehenden Baugenehmigung nicht umfasst sind. Entsprechendes gilt für bauliche **Erweiterungen oder Ersatzbauten**.

► Der passive Bestandsschutz **endet** für eine **bauliche Anlage** dann, wenn die Bausubstanz nicht mehr vorhanden ist, entweder durch Abriss oder durch eine sonstige Zerstörung und daher der ursprünglich legale Bestand in seiner Substanz nicht mehr vorhanden ist.⁵ In Bezug auf die bisherige **legal ausgeführte Nutzung** entfällt der Bestandsschutz dann, wenn diese endgültig aufgegeben wurde. Bei einer Nutzungsunterbrechung kommt es auf den Zeitraum der Unterbrechung sowie die Entwicklung in der näheren Umgebung an. Hat diese sich so fortentwickelt, dass die Wiederaufnahme der Nutzung zu **Konflikten** führen würde, ist sie **unzulässig**.

Das Bundesverwaltungsgericht hat zu dem in Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB enthaltenen Merkmal der „alsbaldigen“ **Neuerichtung** ein „Zeitmodell“ (☞ A 2.3.3.2.4) **als Auslegungshilfe** entwickelt. Dieses Modell wird in der Rechtsprechung auch noch bei Nutzungsunterbrechungen herangezogen, allerdings ist dies im Hinblick auf eine bestehende wirksame Baugenehmigung nicht unproblematisch und verlangt eine besondere Betrachtung. Wurde eine Nutzung baugenehmigungskonform umgesetzt, genießt sie Bestandsschutz, und zwar solange die Baugenehmigung wirksam ist. Aus diesem Grund wird eine Nutzungsunterbrechung nicht ohne weiteres zum Entfall des Bestandsschutz führen können.⁶

Aktiver Bestandsschutz

Wenn der Bestandsschutz als Grundlage für die Genehmigung baulicher Maßnahmen herangezogen wird, die einer Erweiterung des Bestands dienen sollen, handelt es sich um den **aktiven Bestandsschutz**. Allerdings gibt es nach der Rechtsprechung des BVerwG einen an Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG anknüpfenden verfassungsunmittelbaren aktiven Bestandsschutz nicht mehr.⁷

Dies gilt auch für den Anwendungsbereich des Paragraf 35 BauGB. Mit dieser Vorschrift hat der Bundesgesetzgeber für die bauliche Nutzung des Außenbereichs eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG getroffen, indem er in Bezug auf Außenbereichsvorhaben zwischen privilegierten Vorhaben (☞ A 2.1), sonstigen Vorhaben (☞ A 2.2) und begünstigten Vorhaben (☞ A 2.3) differenziert.

⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.12.1996 - 4 B 231.96, NVwZ-RR 1997, 521 (521); VGH Hessen, Beschluss vom 15.05.2018 - 3 A 395/15, BauR 2018, 1384 (1385).

⁶ Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 - 1 ME 209/10, BeckRS 2011, 45089.

⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 - 4 C 10.97, NVwZ 1998, 842 (844); BVerwG, Beschluss vom 22.05.2007 - 4 B 14.07, ZfBR 2007, 582 (583).

- ▶ Änderungen oder Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen sind nur noch dann möglich, wenn dies **gesetzlich ausdrücklich vorgesehen** ist. Sind die in Paragraph 35 BauGB enthaltenden Tatbestandsvoraussetzungen nicht erfüllt, scheidet ein Zulassungsanspruch aus eigentumsrechtlichem Bestandsschutz als Grundlage von vorneherein aus.⁸

Entfall des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz **erlischt** regelmäßig dann, wenn

- die **Baugenehmigung unwirksam** wird, z. B. durch Aufhebung einer Baugenehmigung, durch Verzicht auf die Baugenehmigung durch den Bauherrn oder die Zerstörung der baulichen Anlage,
- die genehmigte bauliche Anlage **beseitigt** wurde,
- die genehmigte bauliche Anlage in ihrem Bauvolumen wesentlich erweitert wird und diese Erweiterung **nicht von der Baugenehmigung abgedeckt** ist oder durch eine neue bauliche Anlage ersetzt wird,
- die bauliche Anlage bereits so **verfallen** ist, dass eine Bausubstanz nicht mehr vorhanden ist und damit die Instandhaltung einem Neubau gleichkäme,
- die genehmigte bisherige Nutzung nicht nur vorübergehend aufgegeben wurde,
- eine Nutzungsänderung vorgenommen wird, die nicht mehr von der Variationsbreite der bisherigen Nutzung erfasst wird oder⁹
- eine andere Nutzung aufgenommen wird, sofern diese erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll.¹⁰

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 – 4 C 10.97, NVwZ 1998, 842 (842).

⁹ Vgl. BVerwG, 18.05.1995 – 4 C 20.94, DVBl 1996, 40 (41) in Bezug auf eine Erweiterung einer Autolackiererei in die immissionsrechtliche Genehmigungspflicht hinein.

¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.03.1988 – 4 C 21.85, NVwZ 1989, 667 (668 f.); BVerwG, Beschluss vom 18.07.1997 - 4 B 116.97, NVwZ-RR 1998, 357 (358).

A 8 Einvernehmen der Gemeinde (Paragraf 36 BauGB)

Paragraf 36 BauGB: Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) *Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Paragrafen 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde ist auch erforderlich, wenn in einem anderen Verfahren über die Zulässigkeit nach den in Satz 1 bezeichneten Vorschriften entschieden wird; dies gilt nicht für Vorhaben der in Paragraf 29 Absatz 1 bezeichneten Art, die der Bergaufsicht unterliegen. Richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Paragraf 30 Absatz 1, stellen die Länder sicher, dass die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den Paragrafen 14 und 15 entscheiden kann. In den Fällen des Paragraf 35 Absatz 2 und 4 kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung allgemein oder für bestimmte Fälle festlegen, dass die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist.*
- (2) *Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den Paragrafen 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden. Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.*

Zum Schutz der kommunalen Planungshoheit wird der Gemeinde ein Mitspracherecht bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Fällen eingeräumt, in denen sie ihre Planungshoheit noch nicht vollständig ausgeübt hat.

Die Bauaufsichtsbehörde trifft die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach Paragraf 35 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde. Dies bedeutet, dass **ohne Zustimmung** der Gemeinde eine Baugenehmigung für Vorhaben nach Paragraf 35 BauGB **nicht erteilt** werden darf.

Sofern die Gemeinde allerdings nicht **innerhalb von zwei Monaten** nach Ersuchen der Bauaufsichtsbehörde reagiert, gilt gemäß Paragraf 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB die Zustimmung als erteilt (**Einvernehmensfiktion**).

In den Fällen des Paragraf 35 Absatz 2 und 4 BauGB ist die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich, wenn dies durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgelegt ist. Von dieser Regelung wurde in Brandenburg kein Gebrauch gemacht, sodass auch in Fällen des Paragraf 35 Absatz 2 und 4 BauGB nur das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist.

▶ Das Einvernehmen nach Paragraph 36 Absatz 2 Satz 1 BauGB darf die Gemeinde nur aus planungsrechtlichen, in Bezug auf Außenbereichsvorhaben also nur aus den sich aus Paragraph 35 BauGB ergebenden Gründen versagen. Die Gemeinde muss insoweit, wie die Bauaufsichtsbehörde auch, **prüfen**, ob das beantragte Vorhaben **planungsrechtlich zulässig ist** und die **Erschließung gesichert** bzw. in Fällen des Paragraph 35 Absatz 1 BauGB **ausreichend** ist. Werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, darf die Gemeinde das Einvernehmen nicht versagen. **Gegenstand der Prüfung** ist ausschließlich das Vorhaben, das zur Genehmigung vorgelegt wurde. Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen des Paragraph 35 BauGB in vollem Umfang gerichtlich überprüfbar.¹

Versagt die Gemeinde das Einvernehmen, ist die Bauaufsichtsbehörde an diese Entscheidung gebunden und kann sich über diese Entscheidung grundsätzlich nicht darüber hinwegsetzen, es sei denn, das Einvernehmen wurde zu **Unrecht und damit rechtswidrig** versagt. Nur in diesem Fall kann das **Einvernehmen durch die zuständige Behörde ersetzt** werden. In Brandenburg liegt die Zuständigkeit für das Ersetzen des Einvernehmens der Gemeinde gemäß Paragraph 71 Absatz 1 BbgBO im Baugenehmigungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde (in anderen Verfahren bei der zuständigen Fachbehörde).

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.07.2010 – 4 C 4.08, BVerwGE 137, 247 (257 f.).

A 9 Sonderregelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Die Überleitungs- und Schlussvorschriften im vierten Teil des BauGB enthalten zahlreiche Regelungen, die die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich betreffen.

Folgende Übergangs- und Schlussvorschriften wurden in anderen Kapiteln dieser Arbeitshilfe themenbezogen behandelt, sodass auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden kann:

- Paragraph 245a Absatz 4 bis 6 BauGB – Änderungen zur Verbesserung des Tierwohls ([↗ A 2.1.4.4](#)),
- Paragraph 245e BauGB – Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land ([↗ A 2.1.5.1.1](#)),
- Paragraph 246d BauGB – Sonderregelungen für Biogasanlagen ([↗ A 2.1.6](#) und [↗ A 2.1.6.6](#)),
- Paragraph 249 BauGB – Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land ([↗ A 2.1.5](#), und [↗ A 2.1.5.1.1](#)),
- Paragraph 249a BauGB – Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien ([↗ A 2.1.5.3](#), [↗ A 2.1.8.3](#)),
- Paragraph 249b BauGB – Verordnungsermächtigungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Abbaubereichen des Braunkohletagebaus ([↗ A 2.1.5.1.2](#) und [↗ A 2.1.8.4](#))
- Paragraph 249c BauGB – Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land ([↗ A 2.1.5.1](#)).

A 9.1 Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte (Paragraf 246 BauGB)

Paragraf 246 BauGB: Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte (Auszug Stand 12.08.2025)

...

- (9) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 gilt die Rechtsfolge des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach Paragraf 30 Absatz 1 oder Paragraf 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.

...

- (13) Im Außenbereich (Paragraf 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 die Rechtsfolge des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend für

1. die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.

Die in Satz 1 Nummer 1 genannte Frist von drei Jahren kann um weitere drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 verlängert werden; für die Verlängerung gilt die Rechtsfolge des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt auch für die Entscheidung über die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 zu befristende erneute Zulässigkeit einer bereits errichteten mobilen Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende die Rechtsfolge des Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 entsprechend. Wird zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach Satz 1 Nummer 2 eine Nutzung zulässigerweise ausgeübt, kann diese im Anschluss wieder aufgenommen werden; im Übrigen gelten für eine nachfolgende Nutzungsänderung die allgemeinen Regeln. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 4 entfällt, wenn eine nach Satz 5 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus Paragraf 30 Absatz 1, 2 oder Paragraf 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 4 in entsprechender Anwendung des Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist.

- (13a) Von den Absätzen 8 bis 13 darf nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.
- (14) Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichlichem Umfang abgewichen werden. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in Paragraf 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt Paragraf 35 Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und Satz 3 entsprechend. Absatz 13 Satz 5 gilt entsprechend. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 5 entfällt, wenn eine nach Satz 6 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus Paragraf 30 Absatz 1, 2 oder Paragraf 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des Paragraf 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist. Wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt Paragraf 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet Paragraf 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.
- (15) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 das Einvernehmen abweichend von Paragraf 36 Absatz 2 Satz 2 (auch in Verbindung mit Absatz 10 Satz 2 und Absatz 12 Satz 2) als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.

- (16) Bei Vorhaben nach den Absätzen 9 und 13 sowie bei Vorhaben nach Absatz 14 im Außenbereich gilt Paragraph 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 entsprechend.
- (17) Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in den Absätzen 8 bis 13 sowie 14 bis 16 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann.

Paragraf 246 BauGB enthält **befristete Sonderregelungen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden**. Durch sie werden die bauplanungsrechtlichen Zulassungstatbestände der Paragraphen 31, 34 bis 36 BauGB modifiziert, wodurch auch auf den Außenbereich bezogene, spezifische Erleichterungen für derartige Vorhaben (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Ersatzbau) geschaffen wurden.

Befristung

Die Regelungen in Paragraf 246 Absatz 8 bis 16 BauGB gelten bis zum **31.12.2027**. In den Fällen des Paragraf 246 Absatz 12 und Absatz 13 BauGB besteht die Möglichkeit, nach Ablauf der Frist eine **Verlängerung** um weitere, maximal jedoch drei Jahre vorzunehmen und dies längstens bis zum 31.12.2030.¹

Nach Paragraf 246 Absatz 17 BauGB bezieht sich die in den Paragraphen 246 Absatz 8 bis 13 sowie 14 bis 16 enthaltene Befristung bis zum Ablauf des 31.12.2027 nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, in dem im baurechtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann.

Sonderregelung zu Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB

Unter den in **Paragraf 246 Absatz 9 BauGB** genannten **Tatbestandsvoraussetzungen** sind Vorhaben, die der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, den begünstigen **Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB** (☞ A 2.3.1) gleichgestellt. Sie müssen in diesem Fall allerdings

- im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage realisiert werden,
- hierbei entweder im Anschluss an einen mit Bebauungsplan qualifiziert beplanten bebauten Bereich (Paragraf 30 BauGB) oder
- angrenzend an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Paragraf 34 BauGB).

Ist dies nicht der Fall, handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne von Paragraf 35 Absatz 2 BauGB. Außerdem darf nach **Paragraf 246 Absatz 13a BauGB** von den Sonderregelungen nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn die erforderlichen Unterkünfte nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden können.

Die Sonderregelungen erfassen nicht nur den Neubau von entsprechenden Unterkünften, sondern gemäß **Paragraf 246 Absatz 13 BauGB** neben der Aufstellung von **mobilen Unterkünften** auch **Nutzungsänderungen** zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, einschließlich deren Erneuerung und Erweiterung.

¹ Vgl. BR-Drs. 686/20, Seite 31.

Die Aufstellung von **mobilen Unterkünften** nach Paragraph 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 1 BauGB ist nur befristet – längstens auf drei Jahre – möglich. Die **Anforderungen an die Befristung sowie ihrer Verlängerung**, längstens bis zum 31.12.2027, ergeben sich im Einzelnen aus Paragraph 246 Absatz 13 Sätze 2 und 3 BauGB. Für mobile Unterkünfte gelten im Übrigen die Vorschriften der **Rückbauverpflichtung**, einschließlich deren Sicherung nach Paragraph 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB (→ A 6.2 und A 6.3). Nur in besonderen Fällen kann die Rückbauverpflichtung (Paragraph 246 Absatz 13 Satz 6 BauGB) entfallen und auf die Sicherung verzichtet werden (Paragraph 246 Absatz 13 Satz 7 BauGB).

Eine entsprechende Befristung ist für die **Nutzungsänderung** nicht vorgesehen (Paragraph 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 2 BauGB). Sie ist damit **unbefristet** möglich. Im Falle der Nutzungsänderung ermöglicht Paragraph 246 Absatz 13 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB, dass nach der Aufgabe der Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende die **zuvor bestehende Nutzung** wieder aufgenommen werden darf. Bei einer von der Ursprungsnutzung abweichenden Folgenutzung gelten die normalen Vorschriften des Paragraph 35 BauGB.

Sofern dringend Unterkünfte benötigt werden, ermöglicht Paragraph 246 Absatz 14 BauGB die **Freistellung von allen bauplanungsrechtlichen Anforderungen**. Diese Regelung kann allerdings nur dann zum Tragen kommen, wenn über eine entsprechende **Erforderlichkeitsprüfung** der Nachweis der zeitlichen Eilbedürftigkeit und der Alternativlosigkeit erbracht werden kann.

Zur Verfahrensbeschleunigung enthalten Paragraph 246 Absatz 15 und Absatz 16 BauGB weitere Elemente. Dies betrifft zum einen das **Einvernehmen** der Gemeinde, das als erteilt gilt, wenn dieses nicht innerhalb eines Monats verweigert wird. Die Frist ist gegenüber der in Paragraph 36 Abs 2 BauGB (→ A 8) enthaltenen Frist um einen Monat verkürzt. Zum anderen gilt hinsichtlich des **Benehmens der Naturschutzbehörde** (Paragraph 18 Absatz 3 Satz 2 BNatSchG), dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt sind, wenn sich die Behörde nicht innerhalb eines Monats äußert.

A 9.2 Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie (Paragraf 246b BauGB)

Aufgrund der rasanten Ausbreitung des Coronavirus im Jahr 2019 entstand ein großer Bedarf an Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke. Durch die Aufnahme einer Sonderregelung in das BauGB sollten die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass eine schnelle medizinische Versorgung nicht an bauplanungsrechtlichen Vorschriften scheitert. Aus diesem Grund wurde mit **Paragraf 246b BauGB**² eine Sonderregelung für Anlagen für gesundheitliche Zwecke in das BauGB aufgenommen. Durch diese Regelung wird die Zulassung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Versorgung von Personen, die sich mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 infiziert haben, sich möglicherweise infiziert haben oder gegen das Virus geimpft oder auf dieses getestet werden sollen, erleichtert.

Die Bestimmungen des Paragraf 246b BauGB sind ebenfalls **zeitlich befristet**. Sie kamen für die Zulassung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke bis zum **31.12.2022** zur Anwendung.

Die **Genehmigungen**, die unter Anwendung des Paragraf 246b BauGB erteilt wurden, sind allerdings nicht an diese Frist gekoppelt (Paragraf 246b Absatz 4 BauGB).

² Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021, BGBl. I, Seite 1802.

A 9.3 Sonderregelungen zum Wiederaufbau im Katastrophenfall (Paragraf 246c BauGB)

Aufgrund der Starkregen- und Hochwasserkatastrophe, die im Sommer 2021 vor allem im Westen Deutschlands zu erheblichen Personen- sowie Sachschäden an Häusern und infrastrukturellen Einrichtungen führte, wurde durch das Aufbauhilfegesetz von 2021 mit **Paragraf 246c BauGB** eine zeitlich bis zum **31.12.2022** befristet Sonderregelung in das BauGB aufgenommen, um die Errichtung von mobilen Unterkünften für Betroffene sowie mobile Infrastrukturvorhaben (z. B. Schulen, Rathäuser oder Kindertagesstätten) in den von den Unwettern betroffenen Gemeinden bauplanungsrechtlich erleichtert zu lassen zu können und zwar **auch im Außenbereich**.³

Im Jahr 2023 wurde durch das „Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften“ die Bestimmungen des Paragraf 246c BauGB weiterentwickelt und **allgemein auf Katastrophenfälle** ausgedehnt.

Nunmehr regelt Paragraf 246c BauGB in erster Linie eine **Verordnungsermächtigung für die Länder** Wiederaufbaugebiete zu bestimmen (Paragraf 246c Absatz 1, 3 und 6 BauGB) und ermöglicht im Weiteren für die von ihnen festgelegten **Wiederaufbaugebieten** zum Zwecke der Katastrophenbewältigung durch Verordnung verschiedene Erleichterungen und Abweichungen von den Vorschriften des BauGB zu bestimmen (Paragraf 246c Absatz 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauGB). Über die in Paragraf 246c Absatz 2 BauGB angeführten möglichen Verordnungsinhalte hinaus, können weder andere oder noch darüberhinausgehende Abweichungen bestimmt werden.

Bei Eintritt eines Katastrophenfalles ermöglicht Paragraf 246c Absatz 7 BauGB außerdem Erleichterungen für kurzfristige Maßnahmen in den ersten sechs Monaten nach Eintritt des Katastrophenfalls, die auch ohne eine Rechtsverordnung nach Absatz 2 ergriffen werden können.

³ Vgl. BT-Drs. 19/32039, Seite 3, 31.

B PLANEN IM AUßENBEREICH

Unter der Zielsetzung, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten und damit eine größtmögliche Schonung der noch unbebauten Freiflächen sicherzustellen, bestimmt Paragraph 35 Absatz 1 BauGB Vorhaben, die im Außenbereich privilegiert zulässig sein sollen (☞ A 2.1). Alle anderen sog. sonstigen Vorhaben (Paragraph 35 Absatz 2 BauGB) sind im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (☞ A 2.2), wobei für bestimmte sog. begünstigte Vorhaben (Paragraph 35 Absatz 4 BauGB) Genehmigungserleichterungen vorgesehen sind (☞ A 2.3).

Neben diesen Regelungen, die die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich betreffen, enthält Paragraph 35 BauGB allerdings auch zwei Regelungen, die sich auf eine planerische Steuerung von Vorhaben im Außenbereich beziehen. Es handelt sich hierbei um

- die planerische Steuerung in wirksamen Flächennutzungs- und Raumordnungsplänen durch eine **positive Standortzuweisung** (Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB), spricht den sog. **Planvorbehalt** (☞ B 1) und
- den Erlass einer **Außenbereichsbausatzung** nach Paragraph 35 Absatz 6 BauGB (☞ B 2).

Die zentralen Planungsinstrumente für die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stellen auf kommunaler Ebene allerdings die **Bauleitpläne** dar. Unterschieden wird dabei gemäß Paragraph 1 Absatz 2 BauGB zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan.

Der **Flächennutzungsplan** umfasst das gesamte Gemeindegebiet und stellt für dieses die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (Paragraph 5 Absatz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan erfasst dabei nicht nur den bebauten Bereich einer Gemeinde, sondern auch den Außenbereich und bringt insoweit die Entwicklungsziele für den Außenbereich zum Ausdruck. Im Hinblick darauf kommt dem Flächennutzungsplan auch eine besondere Bedeutung im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu (☞ A 3.2.1).

Der **Bebauungsplan** erfasst dagegen nur Teilflächen des Gemeindegebiet und beinhaltet rechtsverbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung (Paragraph 8 Absatz 1 BauGB) für die innerhalb seines Geltungsbereichs gelegenen Grundstücksflächen. Bezüglich der Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplans kann auf die vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg herausgegebene **☞ Arbeitshilfe Bebauungsplanung**¹, verwiesen werden.

▶ Durch die Aufstellung eines **Bebauungsplans** besteht die Möglichkeit, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich zu schaffen, das ansonsten aufgrund der Vorschriften des Paragraph 35 BauGB nicht zulässig wäre.

¹ Abrufbar unter: https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/221216_Arbeitshilfe_Gesamt_Doppelseitig_2022.4272542.pdf (letzter Zugriff 01.10.2025).

B 1 Planvorbehalt (Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(3) ... Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

Paragraf (Paragraf) 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB enthält den sogenannten „**Planvorbehalt**“. Die Vorschrift richtet sich in erster Linie an die Ebenen der räumlichen Gesamtplanung und erlaubt es gewissermaßen „**als Gegenstück**“ zur **Privilegierung** von Vorhaben, dass Gemeinden durch Darstellungen in ihrem Flächennutzungsplan oder Träger der Raumordnungsplanung durch Festlegung eines Ziels der Raumordnung **Flächen für bestimmte privilegierte Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB ausweisen**. Dies hat zur Folge, dass einem **außerhalb dieser Flächen** (sogenannte Ausschlussgebiete) vorgesehenen Vorhaben diese **Flächenausweisung als öffentlicher Belang entgegengehalten werden kann** und deshalb das betreffende Vorhaben an dieser Stelle unzulässig ist. Die Bestimmung in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB erfasst allerdings nur die in der Vorschrift selbst abschließend aufgeführten privilegierten Vorhaben.

- ▶ Es können ausschließlich **privilegierte Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BauGB über den** Planvorbehalt gesteuert werden. **Land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB sowie die Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 7 bis Nr. 9 BauGB unterliegen hingegen nicht den Steuerungsmöglichkeiten** durch den Planvorbehalt. Ebenfalls nicht angewendet werden kann der Planvorbehalt für Windenergieanlagen nach Maßgabe des Paragraf 249 BauGB (☞B.1.1).

Der Vorschrift wohnt dementsprechend

- einerseits eine **planerische Komponente** (☞B 1.1) bei, mit der die Ausweisung der Flächen für bestimmte privilegierte Vorhaben festgelegt wird,
- andererseits enthält sie aber auch **eine auf die Zulassungsebene bezogene genehmigungsrechtliche Komponente**, und zwar dadurch, dass dem bestimmten privilegierten Vorhaben außerhalb der ausgewiesenen Flächen ein **öffentlicher Belang entgegensteht** (☞B 1.2), der eine Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich ausschließt.

B 1.1 Die planerische Komponente von Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB

Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB enthält mit dem „**Planvorbehalt**“ eine **planerische Komponente**. Ziel dieser Bestimmung ist es, für **privilegierte Vorhaben**, und zwar ausschließlich für die in **Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BauGB bezeichneten Vorhaben**, Standorte an einer oder mehreren Stellen im Gebiet des Flächennutzungsplans oder eines Raumordnungsplans zuzuweisen (sogenannte „positive Standortzuweisung“) und dafür den übrigen Planungsraum von den entsprechenden privilegierten Vorhaben freizuhalten (sogenannte „Ausschlussgebiete“).

In Bezug auf die in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB abschließend bestimmten Vorhaben handelt es sich um ein die Privilegierung von Vorhaben **flankierendes Planungsinstrument**, durch das die Gemeinden bzw. die Träger der Raumordnung die bauliche Entwicklung im Außenbereich steuern können.¹

Entscheidende Grundlage dieser Regelung stellt eine Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dar.² Danach wurde es als zulässig angesehen, dass die Gemeinde in ihrem Flächennutzungsplan eine räumliche Konzentration von Kiesabbauflächen auf bestimmte räumliche Bereiche im Gemeindegebiet vorgenommen hat, um diese Konzentrationsflächen als öffentlichen Belang einem nach Paragraf 35 Absatz 3 BauGB privilegierten Kiesabbauvorhaben auf einer anderen Fläche im Außenbereich entgegenhalten zu können. Eine Entschädigungspflicht zugunsten eines Eigentümers oder Nutzers nach Paragraf 42 BauGB wurde dadurch nicht ausgelöst.

Voraussetzung für eine solche planerische Steuerung ist ein vom Planungsträger zu erstellendes schlüssiges Planungskonzept, das als Grundlage für seine planerische Entscheidung dient (☞ B.1.3.3). In diesem sind die positiven Standorte zu ermitteln und festzulegen (sogenannte „Konzentrationsflächen“), um damit ungeeignete Standorte ausschließen zu können. Zu beachten ist allerdings, dass eine ausschließlich negativ wirkende „Verhinderungsplanung“ eines Planungsträgers unzulässig ist.

Als Rechtsfolge der planerischen Steuerung tritt dann in den **Ausschlussgebieten** in der Regel die Privilegierung zurück, während sie in den festgelegten Konzentrationszonen und der damit erfolgten positiven Standortzuweisung gegenüber anderen Nutzungen Vorrang genießt.

Vor dem Hintergrund der mit der Anwendung der planerischen Steuerungsmöglichkeit verbundenen rechtlichen Anforderungen (☞ B.1.3.3) und der daraus resultierenden Problemen in der Planungspraxis, rechtssichere Planungen zu erstellen, hat der Bundesgesetzgeber mit dem „Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“ im Jahr 2022 in Bezug auf die Windenergie einen Regimewech-

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.11.2018 – 4 C 5.17, NVwZ 2019, 243 (245); VerfGH Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 01.12.2020 – VerfGH 10.19, BeckRS 2020, 35658 Rn. 77 ff.

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 57.84, BVerwGE 77, 300 (303); BVerwG, Beschluss vom 07.05.2018 – 4 BN 24.17, BeckRS 2018, 9814 Rn. 26.

sel zur Positivplanung vorgenommen und damit den Anwendungsbereich des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB maßgeblich eingeschränkt (vgl. Paragraph 249 Absatz 1 Satz 1 BauGB).

- ▶ Unter die vom Planvorbehalt erfassten Außenbereichsnutzungen fallen zwar grundsätzlich auch Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Wind- und Wasserenergie nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB (☞ A 2.1.5). Allerdings bestimmt **Paragraph 249 Absatz 1 BauGB**, dass der **Planvorbehalt** für Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung der **Windenergie keine Anwendung findet** (☞ A 2.1.5.1.1 und A 2.1.5.1.1).

B 1.2 Die genehmigungsrechtliche Komponente von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB

Neben den in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB aufgelisteten öffentlichen Belangen (☞ A 3), die einem privilegierten Vorhaben nicht entgegenstehen dürfen, enthält Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB eine eigenständige Zulassungshürde.

Dass die Rechtsfolge des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB eintritt, setzt zunächst die **Rechtswirksamkeit** der Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. der Ziele der Raumordnung im Raumordnungsplan voraus, durch die eine hinreichend bestimmte positive Standortzuweisung erfolgt, infolge derer der übrige Planungsraum von den betreffenden Vorhaben freigehalten werden kann (☞ B 1.1). Nur dann kann die planerische Ausweisung an anderer Stelle einem privilegierten Vorhaben überhaupt als öffentlicher Belang entgegenstehen.

▶ Allerdings stehen öffentliche Belange einem privilegierten Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB nur **„in der Regel“ entgegen**.

Es handelt sich hierbei um einen gesetzlichen Ausnahmeverbehalt, der eine Abweichung in atypischen Fällen erlaubt. Dadurch soll unzumutbaren Belastungen und eine Zulassung auf der Grundlage einer nachvollziehenden Abwägung auch außerhalb der Konzentrationszonen im Einzelfall Rechnung getragen werden können. Dieses Korrektiv trägt auf der einen Seite den Belangen der Grundstückseigentümer vor unverhältnismäßigen Beschränkungen Rechnung, verlangt aber andererseits auch, dass durch die Abweichung nicht der Zweck der Steuerung im Sinne von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB in Frage gestellt wird und die Grundzüge der Planung, also das gemeindliche bzw. raumordnerische Planungskonzept, nicht beeinträchtigt werden.³ Unter planungspraktischer Betrachtung kann eine solche Ausnahme dann gegeben sein, wenn ein privilegiertes Vorhaben auf einen ganz bestimmten, konkreten Standort zwingend angewiesen⁴ ist.

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. 12. 2002 – 4 C 15.01, BVerwGE 117, 297 (304).

⁴ Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 15.05.2009 – 12 LC 55/07, NVwZ-RR 2009, 875 (877), wonach der Standort bei einer Gesamtbetrachtung lediglich einen Vorrang verdienen muss.

B 1.3 Bedeutung für Windenergieanlagen sowie für sonstige privilegierte Vorhaben

Aufgrund der Neuregelungen des „Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“ ist vor dem Hintergrund der Wirkungen der Bestimmung in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB für Windenergieanlagen nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB einerseits und den sonstigen im Außenbereich nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB privilegierten Anlagen andererseits, zu differenzieren.

B 1.3.1 Vorhaben der Windenergie

Windenergieanlagen nehmen aufgrund ihrer Bedeutung für den Ausbau erneuerbarer Energien eine herausgehobene Stellung ein. Mit dem „Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“ hat der Bundesgesetzgeber dem Rechnung getragen und damit sowohl im Hinblick auf die Möglichkeiten einer planerischen Steuerung als auch für die Rechtsfolgenseite Veränderungen in Bezug auf die Zulassungsfähigkeit von Windenergieanlagen im Außenbereich vorgenommen (☞ A 2.1.5.1.1 und A 2.1.5.1.1).

B 1.3.1.1 Anwendung des Planvorbehalts

Für die planerische Steuerung von im Außenbereich privilegierten Windenergieanlagen im Sinne von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB hat der Planvorbehalt in Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB infolge der Neuregelung durch das „Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“ **erheblich an Bedeutung verloren**.

Nach dem in Art. 1 des „Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“ enthaltenen **WindBG** hat der Bundesgesetzgeber **gesetzliche Ausbauziele für die Windenergie** vorgegeben und die einzelnen Bundesländer verpflichtet, jeweils Anteile ihrer Landesfläche entsprechend der ihnen zugewiesenen Flächenbeitragswerte planerisch auszuweisen (☞ A 2.1.5.1.1). Werden die Flächenbeitragswerte bzw. Teilflächenziele erfüllt, bestimmt **Paragraph 249 Absatz 2 BauGB**, dass außerhalb der als Windenergiegebiete ausgewiesenen Flächen für die Nutzung der Windenergie eine Entprivilegierung von Windenergieanlagen greift. In der Folge hat die Privilegierung von Windenergieanlagen gemäß Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB nur noch **innerhalb der ausgewiesenen Windenergiegebiete** Bedeutung. Außerhalb richtet sich ihre Zulässigkeit nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB. Die Privilegierung von Windenergieanlagen wird insoweit **gesetzlich beschränkt** und bestimmt sich ausschließlich nach **Maßgabe des Paragraph 249 BauGB** (☞ A 2.1.5.1.1).

Die bislang der planerischen Steuerung durch die Festlegung von Konzentrationszonen zukommende Negativfunktion in der Form der Ausschlusswirkung ist außerhalb der ausgewiesenen Windenergiegebiete infolge der gesetzlichen Entprivilegierung nicht mehr erforderlich. Deshalb bestimmt Paragraph 249 Absatz 1 BauGB, dass Paragraph 35 Absatz 3

Satz 3 BauGB auf Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB, die der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nicht anzuwenden ist.

▶ Die **Ausschlusswirkung ergibt sich nunmehr gesetzlich aus Paragraph 249 Absatz 2 BauGB und nicht mehr durch die Aufstellung eines Plans** im Sinne von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB. Sie tritt ein, wenn die Flächenbeitragswerte bzw. die Teilflächenziele erreicht werden. Dies erlaubt es, die Anforderungen an die Planrechtfertigung zu reduzieren, indem einerseits dem Substanzgebot nicht mehr Rechnung getragen werden muss und andererseits die Entprivilegierung von Windenergieanlagen mit dem Erreichen der Flächenbeitragswerte oder Teilflächenziele automatisch gesetzlich eintritt.

B 1.3.1.2 Überleitungsrecht – Weitergeltung des Planvorbehalts, Ausweisung zusätzlicher Flächen, Repowering-Vorhaben

Der Bundesgesetzgeber hat erkannt, dass seit der Ausgestaltung des Planvorbehalts im Jahr 1997 sehr viele Planungsträger der regionalen und kommunalen Ebene von der Möglichkeit der planerischen Steuerung privilegierter Windenergieanlagen im Außenbereich Gebrauch gemacht haben. Dieser Tatbestand sollte bei der gesetzgeberischen **Stärkung der erneuerbaren Energien** nicht unberücksichtigt bleiben. Aus diesem Grund hat der Bundesgesetzgeber den **Systemwechsel** in Bezug auf die Zulässigkeit von Windenergieanlagen nicht sofort eingeleitet, sondern mit einem **Übergangsrecht** versehen.

Befristete Weitergeltung bei Bestandsplanungen (Paragraph 245e Absatz 1 Satz 1 bis 4 BauGB)

Sofern in einem Flächennutzungsplan oder in einem Raumordnungsplan ein Planvorbehalt im Sinne von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB in Bezug auf Windenergievorhaben aufgenommen ist, gelten die Rechtswirkungen weiter, allerdings **nur dann, wenn der Plan bis zum 01.02.2024 wirksam geworden** ist (→ A 2.1.5.1.1). Damit kann übergangsweise bei vorhandenen Planungen die außergebietliche Ausschlusswirkung fortwirken. Spätestens mit Ablauf des 31.12.2027 entfällt jedoch die fortgeltende Ausschlusswirkung von Bestandsplanungen. Dabei handelt es sich um den spätesten Zeitpunkt, zu dem der Planvorbehalt noch Wirkung entfaltet. Mit der Feststellung der Zielerreichung für ein Gebiet zu einem früheren Zeitpunkt entfällt die Ausschlusswirkung auch schon früher.

Ausweisung zusätzlicher Flächen im Zusammenhang mit einem Bestandsplan (Paragraph 245e Absatz 1 Satz 5 bis Satz 8 BauGB)

Außerdem können vom Planungsträger auch Bestandsplanungen um weitere Flächen für die Windenergie ergänzt werden, und zwar vor dem Erreichen der Flächenbeitragswerte. Dies regeln die Bestimmungen in **Paragraph 245e Absatz 1 Sätze 5 bis 8 BauGB**.

Repowering-Vorhaben (Paragraf 245e Absatz 3 BauGB)

Um den Ausbau der erneuerbaren Energien nicht zu hemmen, soll das **Repowering von Einzelanlagen auch während der Geltung des Überleitungsrechts bis zur Feststellung der Erreichung der Flächenziele** weiterhin möglich sein. Dies gewährleistet Paragraf 245e Absatz 3 BauGB, denn danach kann die nach Paragraf 245e Absatz 1 BauGB fortgeltende Ausschlusswirkung von Bestandsplanungen nach Paragraf 35 Absatz 3 BauGB dem Repowering **nicht entgegengehalten** werden, es sei denn die Grundzüge der Planung werden berührt (☞ A 2.1.5.1.1). Dies gilt allerdings wiederum nicht, wenn das Repowering in einem Natura 2000-Gebiet oder in einem Naturschutzgebiet realisiert werden soll.

Spätestens mit Ablauf des 31.12.2027 endet die in Paragraf 245e Absatz 3 BauGB vorgesehene Fortgeltung der Wirkungen bestehender Konzentrationszonenplanungen nach Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB. In Bezug auf die gesetzliche Entprivilegierung nach Paragraf 249 Absatz 2 BauGB greift für das Repowering befristet bis 31.12.2030 die Ausnahmeregelung des Paragraf 249 Absatz 3 BauGB.

B 1.3.2 Bedeutung für privilegierte Außenbereichsvorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB

▶ Der Planvorbehalt in Paragraf 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB hat allerdings uneingeschränkte Bedeutung für die **planerische Steuerung von Außenbereichsvorhaben abseits von Windenergieanlagen** (☞ B 1.2 und B 1.3.1.1).

Die Bestimmung ermöglicht es, für den Bereich einer Gemeinde oder Region den in Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BauGB angeführten privilegierten Vorhaben Standorte an einer oder mehreren Stellen im Plangebiet zuzuweisen und zugleich den übrigen Planungsraum von entsprechenden privilegierten Nutzungen freizuhalten (☞ B 1.3.1.1).

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, mit einem **Bebauungsplan** die planerische Steuerung weiter zu präzisieren. Dieser muss dann jedoch insbesondere die Anforderungen des Entwicklungsgebots nach Paragraf 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB und des Anpassungsgebots nach Paragraf 1 Absatz 4 BauGB beachten.

Mit den Möglichkeiten zur Aufstellung eines **Teilflächennutzungsplans** (Paragraf 5 Absatz 2b BauGB) und zur Zurückstellung von Baugesuchen für entsprechende Vorhaben (Paragraf 15 Absatz 3 BauGB) hat der Bundesgesetzgeber weitere flankierende Regelungen getroffen, um der planerischen Steuerung bestimmter privilegierter Vorhaben nach Paragraf 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB zur effektiven Durchsetzung zu verhelfen.

B 1.3.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan zur Steuerung von privilegierten Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BauGB – ausgenommen Windenergievorhaben

Die Gemeinde kann in ihrem Flächennutzungsplan **Konzentrationsflächen für privilegierte Vorhaben in Sinne von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BauGB** – ausgenommen Vorhaben der Windenergie – darstellen. Rechtsfolge dieser positiven Standortausweisung ist, dass die außerhalb der Konzentrationsflächen gelegenen Flächen des Außenbereichs mit einer Ausschlussfunktion belegt sind und damit in der Regel nicht mehr für das bestimmte Außenbereichsvorhaben zur Verfügung stehen. Ausschlussflächen werden also im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die Ausschlusswirkung⁵ ist vielmehr eine Rechtsfolge der (hinreichend bestimmten) positiven Darstellung von Konzentrationsflächen oder -zonen im Flächennutzungsplan⁶. Sie bedürfen allerdings der planerischen Entscheidung und Dokumentation der Gemeinde, um die Rechtswirkungen des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB für Vorhaben außerhalb der Konzentrationsflächen eintreten zu lassen.

Praktische Bedeutung hat die Standortsteuerung gegenwärtig primär noch für Tierhaltungsanlagen, Abgrabungsvorhaben oder Biomasseanlagen.

Aufgrund der mit der Aufnahme von Konzentrationszonen verbundenen Ausschlussfunktion⁷ unterliegen die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen der Prinzipalen Normenkontrolle in entsprechender Anwendung des Paragraph 47 Absatz 1 Nr. 1 VwGO.⁸ Das BVerwG hat allerdings klargestellt, dass sich die Normenkontrolle gegen Darstellungen des Flächennutzungsplans auf die Ausschlusswirkung des Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB beschränkt.⁹ Die in der Darstellung von Konzentrationsflächen zugleich liegende positive Standortzuweisung bleibt hiervon grundsätzlich unberührt.

Für die Steuerung der Außenbereichsvorhaben – ausgenommen Windenergievorhaben – durch die positive Darstellung von Konzentrationszonen ist die Erstellung eines „schlüssigen Gesamtkonzeptes“ erforderlich, das den gesamten Außenbereich einer Gemeinde erfasst¹⁰. Dabei ist der privilegierten Nutzung, für die die Standortsteuerung erfolgt, substantiell Raum zu schaffen.¹¹ Außerdem ist zu beachten, dass die Flächenauswahl nachvollziehbar und transparent erfolgen muss.¹²

⁵ Zur hinreichenden Bestimmtheit der Ausschlussfunktion im Flächennutzungsplan, vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 19.4.2019 – 12 KN 64/17, BauR 2019, 1729 (1731).

⁶ Vgl. BVerwG, Urteil 20.5.2010 – 4 C 7.09, BVerwGE 137, 74 Rn. 12.

⁷ Zur hinreichenden Bestimmtheit der Ausschlussfunktion im Flächennutzungsplan, vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 19.04.2019 – 12 64.17, BauR 2019, 1729 (1731).

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.12.2018 – 4 CN 3.18, ZfBR 2019, 376 Rn. 29; BVerwG, Urteil vom 26.04.2007 – 4 CN 3.06, BVerwGE 128, 382 (391); BVerwG, Beschluss vom 16.01.2019 – 4 BN 12.18, BeckRS 2019, 1605 Rn. 2.

⁹ BVerwG; Urteil vom 31.1.2013 – 4 N 1.12, NVwZ 2013, 1011 Rn. 10.

¹⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.01.2019 – 4 BN 4.18, BeckRS 2019, 2680, Rn. 6; BVerwG, Urteil vom 21.10.2004 – 4 C 2.04, BVerwGE 122, 109 (111); BVerwG, Beschluss vom 09.02.2015 – 4 BN 20.14, ZfBR 2015, 489 (49).

¹¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2002 – 4 C 15.01, BVerwGE 117, 283 (295).

¹² Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 31.03.2011 – 12 KN 187.08, ZfBR 2011, 488 (489).

Mittlerweile kann auf eine umfangreiche Rechtsprechung, und zwar nicht nur zu Flächennutzungsplänen, sondern auch zu Regionalplänen, zurückgegriffen werden, die sich mit den an eine Konzentrationszonenplanung zu stellenden Anforderungen befasst.¹³ Auch wenn sich die Rechtsprechung in erster Linie auf Planungen zur Steuerung von Windkraftanlagen beziehen, können die Anforderungen auch für die Standortsteuerung der sonstigen privilegierten Vorhaben im Sinne von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2. bis Nr. 6 BauGB herangezogen werden, für die Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB weiterhin zur Anwendung kommen kann. Bei der Erstellung einer Konzentrationsflächenplanung im Sinne von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist insbesondere zu beachten, dass

- ein gesamtträumliches Planungskonzept erforderlich ist,¹⁴
- eine gezielte Verhinderungsplanung unzulässig ist,¹⁵
- sogenannte „Feigenblatt-Lösungen“¹⁶, die im Gewande der planerischen Steuerung in Wirklichkeit eine Verhinderungsplanung darstellen, unzulässig sind,
- stets gewährleistet sein muss, dass innerhalb der Konzentrationszonen auch tatsächlich die vom Planvorbehalt erfasste Vorhabennutzung betrieben werden kann,¹⁷
- ermittlungsseitig in der Regel die „Ausschlussmethode“¹⁸ zur Anwendung kommt,¹⁹
- Einzelinteressen unberücksichtigt bleiben müssen,²⁰
- das Erfordernis einer der Planungsebene adäquaten Konfliktbewältigung und Abwägung besteht.²¹

Der Rechtsprechung kann kein Hinweis darauf entnommen werden, in welchem konkreten Umfang Flächen bereitzustellen sind, um den vom Planvorbehalt erfassten Vorhaben substanziell Raum zu verschaffen. Diesbezüglich wird auf die tatsächlichen Verhältnisse im Planungsraum, also auf den konkreten Einzelfall verwiesen.²² Es ist für jeden Planungsfall im Rahmen einer wertenden Betrachtung²³ zu klären, ab wann eine Verhinderungsplanung vorliegt. Keine geeignete Grundlage für eine schlüssige Bewertung sind jedenfalls lediglich zahlenmäßige Betrachtungen, wie die Zahl der Konzentrationszonen.²⁴

¹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.03.2003 – 4 C 4.02, BVerwGE 118, 33 (35ff.).

¹⁴ Vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 28.01.2010 – 12 KN 65.07, BauR 2010, 1043 (1048).

¹⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.01.2008 – 4 CN 2.07, NVwZ 2008, 559 (560).

¹⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2002 – 4 C 15.01, BVerwGE 117, 283 (295); OVG Niedersachsen, Urteil vom 07.02.2020 – 12 KN 75.18, ZfBR 2020, 276 (280).

¹⁷ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 24.09.2020 – 7 D 64.18.NE, BauR 2020, 1879 (1882).

¹⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.09.2009 – 4 BN 25.09, BauR 2010, 82 (83); zur Unterscheidung von harten und weichen Tabuzonen, vgl. ausführlich BVerwG, Beschluss vom 21.03.2018 – 4 BN 2.18, ZfBR 2018, 469 (469).

¹⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.03.2003 – 4 C 4.02, BVerwGE 118, 33 (37f.); BVerwG, Urteil vom 17.12.2002 – 4 C 15.01, BVerwGE 117, 283 (294 f.).

²⁰ Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 20.12.2001 – 1 MA 3579.01, BauR 2002, 592 (593): Kein gemeindliches „Wunschkonzert“.

²¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.03.2010 – 4 BN 65.09, BauR 2010, 2074 (2075); OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14.09.2010 – OVG 2 A 1.10, BeckRS 2010, 55398.

²² Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2002 – 4 C 15.01, BVerwGE 117, 283 (299); OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.01.2019 – 10 D 23.17.NE, BauR 2019, 1410 (1415).

²³ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 10.03.2020 – 8 A 11546.19, ZfBR 2020, 677 (680); OVG Niedersachsen, Urteil vom 07.02.2020 – 12 KN 75.18, ZfBR 2020, 276 (280); OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.01.2021 – 2 D 98.19.NE, BauR 2021, 1247 (1254); OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.01.2019 – 10 D 23.17, BauR 2019, 1410 (1415).

²⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2002 – 4 C 15.01, BVerwGE 117, 283 (295 f.).

Es kommt insbesondere auch nicht auf

- die bestmögliche Ausnutzung der Flächen,²⁵
- die Renditeerwartungen eines Vorhabenträgers oder²⁶
- die Festlegung eines bestimmten prozentualen Anteils²⁷ oder eines Mindestflächenumfangs²⁸ der Konzentrationsflächen

an.

Dennoch lassen sich aus der Rechtsprechung Anhaltspunkte für eine Bewertung im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlich vorliegenden Verhältnisse entnehmen, um zumindest näherungsweise das Merkmal der Substantialität zu bestimmen:

- Eine Gesamtschau kombiniert mit Relationen erscheint dabei sinnvoll.²⁹ In diesem Sinne kann zunächst das Verhältnis zwischen der Gesamtfläche der ausgewiesenen Konzentrationszonen und denjenigen Potenzialflächen, die sich nach Abzug der harten Tabuflächen ergeben, für eine Bewertung herangezogen werden.³⁰
- Bislang hat die Rechtsprechung Flächenausweisungen über einem Prozent der Plangebietsfläche als tragfähig anerkannt.
- Auch spielen Verhältniszahlen in Bezug auf die Gemeinde, die Region oder das Landes- und Bundesgebiet eine Rolle.³¹

Sofern der Planungsträger zu dem Ergebnis kommt, dass dem vom Planvorbehalt erfassten Vorhaben im konkreten Fall zu wenig Raum zur Verfügung gestellt wird, verbleiben kann er durch eine Veränderung der weichen Tabukriterien die Flächenkulisse wieder erweitert und dadurch dem vom Planvorbehalt erfassten Vorhaben ggf. substantiell Raum verschaffen. Umso wichtiger ist es dann, dass die für die Ermittlung der Potenzialflächen herangezogenen Merkmale, nachvollziehbar und transparent dargelegt werden, damit insbesondere im Falle eines Rechtsstreites, die getroffene Abwägungsentscheidung des Planungsträgers dokumentiert ist.³²

²⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.04.2013 – 4 BN 37.12, BauR 2013, 1253 (1254).

²⁶ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 04.07.2012 – 10 D 47.10, BauR 2012, 1898 (1901).

²⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.12.2012 – 4 CN 1.11, NVwZ 2013, 519 (521).

²⁸ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.11.2021 – 5 S 1107.18, BeckRS 2021, 38975 Rn. 83 ff.

²⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.03.2010 – 4 BN 65.09, BauR 2010, 2074 (2075). Vorangehend OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 14.05.2009 – 2 L 255.06, BeckRS 2009, 35943.

³⁰ Zu den unterschiedlichen Modellen vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.01.2019 – 10 D 23.17.NE, BauR 2019, 1410 (1415); tendenziell anders OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.01.2020 – 2 D 100.17, BauR 2020, 1120 (1135), wonach ein Flächenanteil der ausgewiesenen Vorrangzonen von weniger als 7,5 Prozent der nach Abzug der harten Tabubereiche verbliebenen Außenbereichsflächen der Windenergienutzung nicht den erforderlichen substantiellen Raum gibt; erforderlich sind 10 Prozent; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24.02.2011 – 2 A 24.09, BeckRS 2011, 48127; BVerwG, Urteil vom 20.05.2010 – 4 C 7.09, NVwZ 2010, 1561 (1562 f.).

³¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.01.2008 – 4 CN 2.07, NVwZ 2008, 559 (560).

³² Zur Berücksichtigung auch privater Belange vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 17.12.2010 – 2 A 1.09, BeckRS 2011, 48367 sowie OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26.11.2010 – 2 A 32.08, BeckRS 2011, 45062.

B 1.3.4 Ziele der Raumordnung zur Steuerung von privilegierten Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BauGB – ausgenommen Windenergievorhaben

Für die Steuerung von privilegierten Außenbereichsnutzungen im Sinne von Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2. bis Nr. 6 BauGB durch die Raumordnungsplanung, gelten im Wesentlichen die Ausführungen zur Ausweisung von Konzentrationszonen in der Flächennutzungsplanung (→ B 1.3.3).³³

Zur Steuerung auf Ebene der Raumordnung können in Raumordnungsplänen **Vorranggebiete (Paragraph 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 ROG)** mit Ausschlusswirkung für die, dem Planvorbehalt unterfallenden Vorhaben festgelegt werden. Wie bei der Flächennutzungsplanung ist dazu zunächst ein schlüssiges planerisches Konzept zu erarbeiten, das der entsprechenden Außenbereichsnutzung in substanzieller Weise Raum schafft. Es ist wie bei der Flächennutzungsplanung auf eine wertende Betrachtung der tatsächlichen Verhältnisse im jeweiligen Planungsraum abzustellen. Das Planungskonzept muss nachvollziehbar sein. Es muss insoweit schriftlich dokumentiert werden, wie die einzelnen Flächen unter Anwendung einheitlicher abstrakter Kriterien ausgewählt werden.

In der Planungspraxis stand bislang die – nunmehr nicht mehr nach Paragraph 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB steuerbare – Windenergienutzung im Fokus der Anwendung. In diesem Zusammenhang wurde durch die Rechtsprechung, welche allerdings auf die noch steuerbaren Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 1 Nr. 2. bis Nr. 6 BauGB übertragbar ist, einige Besonderheiten herausgearbeitet:

- Unzureichend ist eine ungeprüfte Übernahme der auf den Ebenen der Bauleitplanung zum Ausdruck gebrachten Konzentrationsflächenplanung in den Raumordnungsplan.³⁴
- Liegen besondere Gründe vor, die ein Gebiet als schutzwürdig erscheinen lassen, kann durch die Raumordnungsplanung das gesamte Gebiet einer Gemeinde von der sonst privilegierten Außenbereichsnutzung freigehalten werden.³⁵
- Von der Ausschlussfunktion können sogenannte „weiße Flächen“ nicht erfasst werden, da eine abschließende raumordnerische Entscheidung für diese Flächen nicht getroffen wurde.³⁶
- Ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung stellt qualitativ einen öffentlichen Belang dar, der einem privilegierten Vorhaben entgegengehalten werden kann, wenn zu erwarten ist, dass es sich zu einer verbindlichen, den Wirksamkeitsanforderungen genügenden Zielfestlegung im Sinne von Paragraph 3 Absatz 1 Nr. 3 ROG verfestigt³⁷ und durch die öffentliche Auslegung eine Verlautbarungsreife entstanden ist.³⁸

³³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.01.2011 – 7 B 19.10, UPR 2012, 401 (404 ff).

³⁴ OVG Niedersachsen, Urteil vom 31.03.2011 – 12 KN 187.08, ZfBR 2011, 488 (490); OVG Niedersachsen, Urteil vom 13.07.2017 – 12 KN 206.15, BauR 2017, 1953 (1955 f.).

³⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.03.2003 – 4 C 4.02, BVerwGE 118, 33 (47).

³⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.11.2005 – 4 B 66.05, DVBl 2006, 459 (460)

³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.07.2010 – 4 C 4.08, BVerwGE 137, 247 (253 f.).

³⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.01.2005 – 4 C 5.04, BVerwGE 122, 364 (372).

Auch Raumordnungspläne mit den Wirkungen des Planvorbehalts können im Rahmen einer Normenkontrollklage³⁹ gerichtlich angegriffen werden.⁴⁰

Wurde ein Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst, der Raumordnungsplan jedoch später aufgrund von Abwägungsfehlern für unwirksam erklärt, infiziert dieser Fehler den Flächennutzungsplan, soweit dieser die im Raumordnungsplan festgelegte Gebietskulisse übernommen hat.⁴¹

³⁹ Außer in Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Dort kann die Gemeinde mangels eingeführter Normenkontrolle nur auf die Kommunalverfassungsbeschwerde zurückgreifen und eine potenzielle Verletzung ihrer Selbstverwaltungshoheit geltend machen. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.03.2019 – 4 BN 11.19, BeckRS 2019, 9302 Rn. 5; BVerwG, Beschluss vom 19.11.2020 – 4 BNB 14.20, ZfBR 2021, 180 (181).

⁴⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.01.2013 – 4 CN 1.2, ZfBR 2013, 475.

⁴¹ Vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 09.12.2015 – 2 K 60.14, BeckRS 2016, 42475 Rn. 25.

B 2 Außenbereichssatzung (Paragraf 35 Absatz 6 BauGB)

Paragraf 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

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. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach Paragraf 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach Paragraf 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Paragraf 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Paragraf 35 Absatz 6 BauGB ermächtigt die Gemeinden zum Erlass von Satzungen für bestimmte bereits bebaute Gebiete im Außenbereich. Diese werden auch als „**Außenbereichssatzung**“ bezeichnet.

B 2.1 Anwendungsbereich und Anwendungsvoraussetzungen

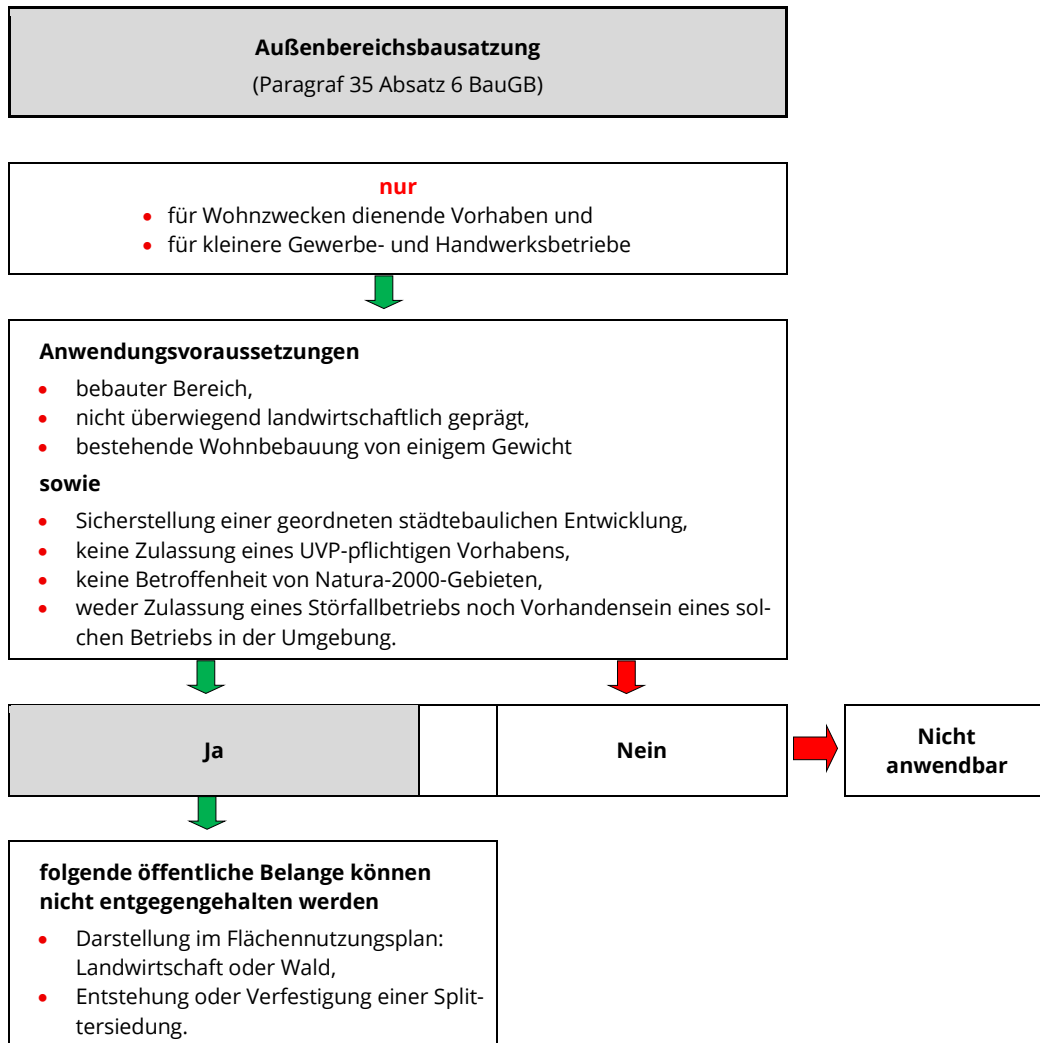
Paragraf 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB definiert den räumlich-sachlichen Anwendungsbereich (§ B 2.1.1) für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung dergestalt, dass

- ein **bebauter Bereich im Außenbereich** vorhanden sein muss,
- dieser **nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt** ist und
- in dem eine **Wohnbebauung von einigem Gewicht** vorhanden ist.

Außerdem wird durch **Paragraf 35 Absatz 6 Satz 4 BauGB** (§ B 2.1.2) weiterhin verlangt, dass die Satzung

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss,
- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen darf,
- Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigen darf und
- keine störfallbezogenen Fragestellungen aufwirft.

Abbildung B 1: Systematische Übersicht der Anwendungsvoraussetzungen des Paragraph 35 Absatz 6 BauGB (Eigene Darstellung)



Quelle: Eigene Darstellung

B 2.1.1 Tatbestandsvoraussetzungen nach Paragraph 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB

Bebauter Bereich

Grundvoraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist ein **bebauter Bereich im Außenbereich**. Nicht jede vorhandene Bebauung im Außenbereich erfüllt die Anforderung, „bebauter Bereich von einigem Gewicht“ zu sein. Verlangt wird vielmehr, dass in dem betreffenden Bereich, die Außenbereichsfunktionen in baulicher sowie auch in nicht-baulicher Sicht nicht mehr wahrgenommen werden können. Es darf sich aber noch nicht um eine Ansammlung von Gebäuden handeln, die schon ein solches Gewicht haben, dass es sich um ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des Paragraph 34 Absatz 1 BauGB handelt. Die Satzung darf sich auch nicht in den unbebauten Außenbereich erstrecken und damit den bebauten Bereich erweitern.

- ▶ Ein bebauter Bereich im Sinne des Paragraph 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB ist dann gegeben, wenn und soweit bereits eine **vorhandene Bebauung** dazu führt, dass der Außenbereich seine **Funktion**, als Freiraum oder Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann und der Bereich daher auf eine weitere bauliche Verdichtung hindeutet¹.

Einzelbebauungen reichen jedenfalls nicht aus. Vielmehr müssen eine gewisse **Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit** erkennbar sein, die etwa den Eindruck eines Weilers, einer Splittersiedlung oder eines sonstigen Siedlungsansatzes weckt. Die Bebauung kann weniger gewichtig sein als bei Splittersiedlungen, deren Bebauung schon so umfangreich ist, dass eine Lückenschließung auch ohne Außenbereichssatzung eine Verfestigung im Sinne von Paragraph 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB (☞ A 3.2.7) nicht befürchten lässt.²

- ▶ Es genügt bereits eine aus wenigen Häusern bestehende Bebauung, deren Entwicklung mit der durch die Außenbereichssatzung begünstigten Lückenschließung abgeschlossen wird.³ Ansätze für eine gewisse Infrastruktur müssen nicht vorliegen. Allerdings gilt auch für den Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung, dass die **Erschließung** gesichert sein muss.

Wohnbebauung „von einigem Gewicht“

Nicht ausreichend für eine Außenbereichssatzung ist das bloße Vorhandensein einer Bebauung.

- ▶ Maßgeblich ist, dass der bebaute Bereich eine **Wohnbebauung von einigem Gewicht** aufweist. Die Wohnnutzung muss daher bereits ein gewisses städtebauliches Gewicht haben und darf gegenüber anderen Zwecken dienenden Gebäuden nicht untergeordnet sein.⁴

Ab wann dieser Tatbestand vorliegt, kann nicht abstrakt anhand einer Mindestzahl von Wohngebäuden ausgemacht werden, sondern nur angesichts des jeweiligen **Einzelfalles** bestimmt werden. Neben der Zahl der Gebäude ist ebenso die Größe und räumliche Zuordnung der Wohngebäude zueinander von Bedeutung. So hat z. B. der Verwaltungsgerichtshof Bayern vier Wohnhäuser⁵, das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern fünf Wohnhäuser⁶ und das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen deutlich weniger als zehn Wohnhäuser⁷ als ausreichend angesehen.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 2.05, NVwZ 2006, 1288 (1289).

² Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 12.08.2003 – 1 BV 02.1727, NVwZ-RR 2004, 13 (13).

³ Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 27.07.2000 – 1 L 4472/99, NVwZ-RR 2001, 368 (369).

⁴ Vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 12.3.1990, BT-Dr. 11/6636, Seite 30.

⁵ Vgl. VGH Bayern, Urteil vom 12.08.2003 – 1 BV 02.1727, NVwZ-RR 2004, 13 (13).

⁶ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 05.10.2000 – 3 L 306/98, LKV 2002, 33 (35).

⁷ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.11.2004 – 7 A 4415/03, NJOZ 2005, 1741 (1745).

- ▶ Nicht als Wohnbebauung zählen Wochenendhäuser oder Ferienhäuser. Unter Wohnbebauung fallen nur solche **Gebäude, die dem dauerhaften Wohnen** dienen.

Keine landwirtschaftliche Prägung

Nach Paragraph 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB darf der Bereich, für den die Außenbereichssatzung aufgestellt werden soll, **nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt** sein. Entscheidend ist mithin, dass bereits eine Entwicklung in Richtung Wohnen erfolgt ist.

- ▶ Die (bestehende) Wohnnutzung muss die landwirtschaftliche Nutzung überwiegen.

Nutzungskonflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben einerseits und Wohnnutzung andererseits, vor allem aufgrund von Emissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, sollen damit von vornherein vermieden werden.

Bei untergeordneter oder zurückgehender landwirtschaftlicher Prägung bedarf es der Prüfung im Einzelfall. Dabei handelt es sich nicht um eine quantitative Betrachtung etwa anhand des Umfangs der landwirtschaftlich genutzten Flächen, sondern vielmehr um eine **wertende Gesamtbetrachtung**.

B 2.1.2 Anwendungsvoraussetzungen nach Paragraph 35 Absatz 6 Satz 4 BauGB

Geordnete städtebauliche Entwicklung (Paragraph 35 Absatz 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB)

Die Außenbereichssatzung muss mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar sein. Sie muss sich also insbesondere an den Paragraphen 1 und 1a BauGB orientieren.

Angesichts der **beschränkten Rechtsfolge** (☞ B 2.4) einer Außenbereichssatzung ist jedoch auch die Vereinbarkeitsprüfung entsprechend begrenzt. Schließlich werden durch die Satzung Wohnzwecken dienende Vorhaben nur insoweit begünstigt, als ihnen bestimmte öffentliche Belange (☞ B 2.1) nicht entgegengehalten werden können. Die Anforderung der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezieht sich daher auf die im Rahmen der planerischen **Abwägung** zu prüfenden „ausgeblendet“ öffentlichen Belange (☞ B 2.4). Bei der Entscheidung darüber, ob durch eine Außenbereichssatzung bestimmte öffentliche Belange im Interesse der Verwirklichung eines Wohnzwecken dienenden Vorhabens zurückgestellt werden sollen, sind private Belange von Eigentümern benachbarter Grundstücke im Außenbereich, die zu nicht privilegierten Wohnzwecken genutzt werden und in den Anwendungsbereich des Rücksichtnahmegebots fallen, regelmäßig nicht in die planerische Abwägung einzustellen.⁸ Eine Prüfung, ob ggf. andere Belange betroffen sein können und der Genehmigung des Vorhabens entgegenstehen, bleibt dem Satzungsvollzug überlassen.

⁸ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24.5.2018 – OVG 10 A 4.14, NVwZ-RR 2018, 923 Rn. 48.

Die Außenbereichssatzung muss insoweit sicherstellen, dass mögliche Konflikte bewältigt werden. Aus diesem Grund kann es erforderlich sein, nähere Bestimmungen gemäß Paragraf 35 Absatz 6 Satz 3 BauGB in die Satzung aufzunehmen (§ B 2.2).

▶ Sofern eine **Konfliktlösung nicht möglich** ist, ist die Anwendung des Paragraf 35 Absatz 6 BauGB nicht möglich. Gegebenenfalls kann in diesem Fall die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich werden.

Die Anforderungen an die Erforderlichkeit der Satzung sowie an ihre Vollziehbarkeit bleiben weiterhin bestehen. Der Erlass einer Außenbereichssatzung scheidet insoweit bereits dann aus, wenn von vornherein absehbar ist, dass die Satzung aus Sach- oder Rechtsgründen nicht verwirklicht werden kann.

Umweltrechtliche Aspekte (Paragraf 35 Absatz 6 Satz 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)

Die Zulässigkeit des Erlasses einer Außenbereichssatzung hängt im Übrigen davon ab, dass **europarechtlich geprägte Anwendungsvoraussetzungen** erfüllt sind. Dies ist vor allem dem geschuldet, dass für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung **keine Umweltprüfung** durchzuführen ist.

Aus diesem Grund darf durch die Satzung keine Zulässigkeit von **UVP-pflichtigen Vorhaben**, die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bezeichnet sind, begründen (Paragraf 35 Absatz 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB).

Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von **Natura 2000-Gebieten** (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Es dürfen insoweit weder Erhaltungsziele noch Schutzgüter dieser Gebiete beeinträchtigt werden.

Weiterhin dürfen auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung im Hinblick auf **Störfälle** das Abstandsgebot zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach Paragraf 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es darf daher weder innerhalb des geplanten Satzungsgebiets noch in der räumlichen Umgebung eine Gefährdung durch unkontrollierte Vorgänge in Betriebsbereichen nach Paragraf 3 Absatz 5 Buchstabe a) Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) zu befürchten sein.

B 2.2 Inhalte einer Außenbereichssatzung

Nach Paragraph 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB sollen durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung Wohnzwecken dienende Vorhaben begünstigt werden. Damit wird der mögliche Inhalt der Satzung deutlich zum Ausdruck gebracht:

▶ **Wohnbauvorhaben** sollen Gegenstand der Satzung sein.

Allerdings erlaubt Paragraph 35 Absatz 6 Satz 2 BauGB auch, dass sich die Satzung auf Vorhaben erstrecken kann, die kleineren **Handwerks- und Gewerbebetrieben** dienen. Mit der Bezugnahme auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe soll der kleinteiligen Struktur von Außenbereichssiedlungen Rechnung getragen werden. Ein gewerblicher Bereich soll im Außenbereich aber nicht entstehen. Erfasst werden regelmäßig solche Handwerks- und Gewerbebetriebe, die auch ansonsten mit der Wohnnutzung in den Baugebieten (vor allem die Gebiete nach Paragraphen 4 bis 6a BauNVO) verträglich sind.

▶ Die Zulassung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kommt allerdings nur **nachrangig** in Betracht, da die Außenbereichssatzung vorrangig der Zulassung von Wohnbauvorhaben dienen soll.

Paragraph 35 Absatz 6 Satz 3 BauGB erlaubt es der Gemeinde, in der Satzung nähere **Bestimmungen** über die Zulässigkeit der Vorhaben zu treffen. Dadurch kann die Begünstigung schärfer konturiert werden. Die Gemeinde ist dabei zwar nicht an den Festsetzungskatalog des Paragraph 9 BauGB und auch nicht an die Baunutzungsverordnung gebunden, kann aber durchaus auf diese zurückgreifen.

▶ Es dürfen nur solche Bestimmungen getroffen werden, wie es für die **Steuerung und Konkretisierung der Begünstigung** gegenüber dem allgemeinen Zulässigkeitsregime des Paragraph 35 BauGB notwendig ist.⁹

Regelmäßig betrifft dies Bestimmungen über **Art und Maß** der zulässigen Vorhaben, der Anordnung der Baukörper und auch die Zahl der Wohnungen. Demgegenüber ist es ausgeschlossen, etwa Bestimmungen über die Zulässigkeit solcher Vorhaben zu treffen, die im Außenbereich zulässig wären, weil sie öffentliche Belange gerade nicht beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung eindeutig zu bestimmen.

⁹ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 08.06.2001 – 7a D 52/99, NVwZ 2001, 1071 (1072).

B 2.3 Verfahren

Gemäß Paragraph 35 Absatz 6 Satz 5 BauGB ist für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung das **vereinfachte Verfahren** nach Paragraph 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sowie Paragraph 13 Absatz 2 Satz 2 BauGB anzuwenden.

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung sowohl der Öffentlichkeit als auch den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit einzuräumen ist, in einer angemessenen Frist eine Stellungnahme abzugeben. Ein zweistufiges **Beteiligungsverfahren** ist weder für die Beteiligung der Öffentlichkeit noch der Behörden vorgesehen.

Die Außenbereichssatzung ist für ihre Inkraftsetzung **ortüblich öffentlich bekannt** zu machen. Dies ergibt sich unmittelbar aus Paragraph 35 Absatz 5 Satz 6 BauGB, wonach Paragraph 10 Absatz 3 BauGB anzuwenden ist, der die Bestimmungen zur Bekanntmachung und zum Inkrafttreten der Satzung beinhaltet.

Bei dem Erlass der Satzung sind im Übrigen die sich aus der Kommunalverfassung des Landes Brandenburgs (Paragraph 3 BbgKVerf) ergebenden Anforderungen zu beachten.

Außenbereichssatzungen sind seit dem Jahr 2004 nicht mehr von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Von der Ermächtigung in Paragraph 246 Absatz 1a BauGB, wonach die Bundesländer bestimmen können, dass Satzungen nach Paragraph 35 Absatz 6 BauGB vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind, hat das Land Brandenburg keinen Gebrauch gemacht.

Eine Anpassungspflicht an die **Ziele der Raumordnung** nach Paragraph 1 Absatz 4 BauGB besteht nicht, da sich diese nur auf Bauleitpläne im Sinne von Paragraph 1 Absatz 2 BauGB bezieht. Gleichwohl sind Belange der Raumordnung der Abwägung zu berücksichtigen, allerdings nur soweit es sich um raumbedeutsame Vorhaben handelt.

Einer **Umweltprüfung** und damit die Erstellung eines Umweltberichts bedarf es aufgrund des begrenzten Anwendungsbereichs der Satzung nicht.

Grundsätzlich kann eine Außenbereichssatzung über eine **Normenkontrolle** angegriffen werden, da es sich gemäß Paragraph 47 Absatz 1 Nr. 1 VwGO um eine Satzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs handelt, die Gegenstand einer Normenkontrolle sein kann. Nach Paragraph 47 Absatz 2 Satz 1 VwGO kann jede natürliche Person einen Normenkontrollantrag stellen, wenn sie **hinreichend substantiierte Tatsachen** vortragen kann, dass sie durch die Rechtsvorschrift - hier der Außenbereichssatzung - oder deren Anwendung in ihren subjektiven Rechten verletzt wird oder in absehbarer Zeit verletzt wird.

Der Erlass einer Außenbereichssatzung erfordert allerdings ausschließlich eine Abwägung der durch sie berührten öffentlichen Belange. Der eng begrenzte Regelungsgehalt einer Außenbereichssatzung bestimmt insoweit, was im Rahmen der Abwägung nach Lage der Dinge zu berücksichtigen ist. Dabei ist festzustellen, dass die Gemeinden beim Erlass einer Außenbereichssatzung nach Paragraph 35 Absatz 6 BauGB mit Blick auf die

uneingeschränkte Geltung des **Rücksichtnahmegebots** (→ A 3.3) im Regelfall davon ausgehen kann, dass den nachbarlichen Interessen und privaten Belangen eines Nachbarn im Plangebiet im Rahmen eines eventuellen Genehmigungsverfahrens hinreichend Rechnung getragen wird und daher eine diesbezügliche regelmäßig Abwägung nicht erforderlich ist. Sie können die Antragsbefugnis nach Paragraph 47 Absatz 2 VwGO für einen Normenkontrollantrag gegen eine Außenbereichssatzung daher nicht begründen.¹⁰

¹⁰ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24.5.2018 – OVG 10 A 4.14, NVwZ-RR 2018, 923 Rn. 36 ff.; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 25.08.2021 - 7 B 1066/21.NE, BauR 2021, 1811 (1811 f.).

B 2.4 Rechtsfolge

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung werden **keine eigenständigen Baurechte** geschaffen, sondern lediglich bestimmte sonstige Vorhaben nach Paragraph 35 Absatz 2 BauGB durch **Modifikation der Zulässigkeitsvoraussetzungen begünstigt**.¹¹

- ▶ Durch eine Außenbereichssatzung wird **kein Bauland** geschaffen. Der Gebietscharakter „Außenbereich“ **wird** durch die Satzung nicht geändert. Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung bleiben weiterhin Außenbereichsvorhaben. Bei den von der Satzung erfassten Grundstücken handelt es sich auch weiterhin um **Außenbereichsgrundstücke**.

Bei den von der Außenbereichssatzung erfassten Vorhaben handelt es sich nach wie vor um sonstige Vorhaben im Sinne von Paragraph 35 Absatz 2 BauGB. Die Außenbereichssatzung bewirkt allerdings, dass die von ihr erfassten Vorhaben unter **erleichterten Voraussetzungen** zulässig sind. Dies liegt darin begründet, dass Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung – vergleichbar mit Paragraph 35 Absatz 4 BauGB (☞ A 2.3) – bestimmte öffentliche Belange nach Paragraph 35 Absatz 3 BauGB (☞ A 3) nicht entgegengehalten werden können, im Rahmen der Abwägung also „auszublenden“ sind. Die **auszublendenden öffentlichen Belange** ergeben sich aus Paragraph 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB. Es handelt sich hierbei um

- die Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie
- die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

- ▶ Alle **nicht angeführten öffentlichen Belange** können einem Vorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung weiterhin entgegengehalten werden und zu seiner Unzulässigkeit im Einzelfall führen.

Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald sind Darstellungen, wie sie für den planungsrechtlichen Außenbereich häufig in den gemeindlichen Flächennutzungsplänen enthalten sind. Ihre Ausblendung als öffentlicher Belang ist notwendige Voraussetzung für eine Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Im Hinblick auf **Splittersiedlungen** ist hervorzuheben, dass Paragraph 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB nur von deren **Entstehung oder Verfestigung** spricht, nicht aber von ihrer Erweiterung. Mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung darf mithin lediglich das Ziel verfolgt werden, einen bebauten Bereich im Außenbereich, der noch nicht die Qualität eines Ortsteils erreicht hat, Innenentwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

- ▶ Eine **Außenbereichssatzung darf nicht auf den unbebauten Außenbereich übergreifen**.¹² Sie muss sich auf den bebauten Bereich beschränken und darf dort im **Sinne einer „Baulückenschließung“** zu einer **Verdichtung** führen.¹³

¹¹ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 05.04.2019 – 7 D 64/17.NE, BauR 2019, 1147 (1148).

¹² Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 08.06.2001 – 7a D 52/99, NVwZ 2001, 1071 (1072).

¹³ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.05.2009 – 10 A 7.08, BauR 2010, 587 (591).

Sofern eine Ausdehnung in den Außenbereich nach den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen einer Gemeinde beabsichtigt ist, geht dies nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Anwendung des Paragraf 35 Absatz 4 BauGB bleibt, wie Paragraf 35 Absatz 6 Satz 7 BauGB bestimmt, von der der Satzung unberührt. Dies gilt auch für die Anwendbarkeit von Paragraf 35 Absatz 1 BauGB, da Paragraf 35 Absatz 6 Satz 1 BauGB nur auf die erleichterte Zulassungsfähigkeit sonstiger Vorhaben im Sinne von Paragraf 35 Absatz 2 BauGB abstellt.

Die Außenbereichssatzung ist im Übrigen für alle Vorhaben, die nicht durch die Ausblendung der Belange begünstigt werden, unbeachtlich. Daher richtet sich ihre Zulässigkeit nach wie vor nach den sonstigen Bestimmungen des Paragraf 35 BauGB, auch wenn sie innerhalb einer Außenbereichssatzung realisiert werden sollen.

C BEGRIFFE VORHABEN / BAULICHE ANLAGE

Für die Beantwortung der Frage, ob ein Vorhaben **bauplanungsrechtlich im Außenbereich zulässig ist**, bedarf es zunächst der **Klärung, ob es sich um ein Vorhaben im Sinne des Paragraf 29 Absatz 1 BauGB handelt**. Denn nur wenn es sich um ein Vorhaben im Sinne des Paragraf 29 Absatz 1 BauGB handelt, unterliegt es den Vorschriften des BauGB.

Was Gegenstand eines Vorhabens ist, ergibt sich aus dem, was der Bauherr beantragt. Es obliegt ihm, das Vorhaben entsprechend inhaltlich in seinem Antrag zu umschreiben.¹ Was Gegenstand eines Antrags sein muss, ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht der Länder sowie den dazu ggf. erlassenen Vorschriften. Diesbezüglich kann auf die Broschüre **Bauordnungsrecht im Land Brandenburg**² verwiesen werden. Maßgeblich ist stets nur das Vorhaben, wie es sich nach Art und Funktion sowie seinen wirklichen Nutzungszwecken aus der Baubeschreibung ergibt, also nicht eine davon abweichende Bezeichnung, die eventuell nur gewählt wurde, um das Vorhaben genehmigungsfähig erscheinen zu lassen.

Ob ein Vorhaben nach dem **Bauordnungsrecht** genehmigungs- oder zumindest anzeigepflichtig ist oder nicht, ist für den bauplanungsrechtlichen Vorhabenbegriff im Sinne des Paragraf 29 Absatz 1 BauGB irrelevant³. Dies ergibt sich unmittelbar aus Paragraf 29 Absatz 2 BauGB (§D 1). Eine Verknüpfung mit dem Bauordnungsrecht erfolgt allein durch die Regelungen zum Einvernehmen gemäß Paragraf 36 BauGB (§A 8).

▶ Die im Einzelfall zulässige Grundstücksnutzung nach den Paragrafen 30 bis 37 BauGB setzt stets das **Vorliegen eines Vorhabens** im Sinne von Paragraf 29 Absatz 1 BauGB (§C 1) voraus (sog. „Anknüpfungsfunktion“). Fehlt es an einem derartigen Vorhaben, sind die Vorschriften der Paragrafen 30 ff. BauGB nicht anzuwenden.

Paragraf 29 Absatz 1 BauGB kommt darüber hinaus auch eine sog. „**Begrenzungsfunktion**“, und zwar im Hinblick auf die **Baufreiheit** zu. Diese wird durch die Paragrafen 29 ff. BauGB im Grundsatz nur so weit eingeschränkt, als es sich bei der beabsichtigten Grundstücksnutzung um ein Vorhaben im Sinne von Paragraf 29 Absatz 1 BauGB handelt. Andere Nutzungen bleiben daher möglich, ohne dass es einer gesonderten planungsrechtlichen Prüfung bedarf.⁴

Für den **Vorhabenbegriff im bauplanungsrechtlichen Sinne** nach Paragraf 29 Absatz 1 BauGB stellt das wesentliche Element die **bauliche Anlage** dar, die im BauGB selbst jedoch nicht definiert ist (§C 1).

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 04.07.1980 – IV C 99.77, NJW 1981, 776 (776).

² Die jeweilig aktuelle Fassung ist abrufbar unter: <https://mil.brandenburg.de/mil/de/service/publikationen/> (letzter Zugriff 01.10.25).

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 07.05.2001 – 6 C 18.00, NVwZ 2001, 1046 (1047).

⁴ Für den beplanten Bereich gilt dies vorbehaltlich eines Ausschlusses aufgrund der Negativfunktion des Bebauungsplans: BVerwG, Urteil vom 2.3.1973 – IV C 40.71, BVerwGE 42, 30 (38).

Einen ersten Anhaltspunkt dafür, was unter einer baulichen Anlage zu verstehen ist, kann den Landesbauordnungen entnommen werden, die ihrerseits auf den Anlagenbegriff abstellen (→ C 2). Der **bauordnungsrechtliche Anlagenbegriff** deckt sich allerdings nicht in Gänze mit dem bauplanungsrechtlichen Anlagenbegriff.⁵

Der **Unterschied der beiden Anlagenbegriffe** beruht auf dem grundsätzlich unterschiedlichen Regelungsbedarf des **Städtebaurechts** einerseits und des **Bauordnungsrechts** andererseits.⁶

- Im **Bauplanungsrecht** wird ein Vorhaben zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage aus einer **städtebaulichen Perspektive** betrachtet (→ C 1). Insoweit erfasst der **bauplanungsrechtliche (Anlagen-)Begriff** all die Vorhaben, die für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung und deshalb dem Bauplanungsrecht zu unterwerfen sind.
- Im **Bauordnungsrecht**, wird dagegen das Vorhaben aus der Sicht eines Einzelprojekts, insbesondere im Hinblick auf die **Gefahrenabwehr und die Gestaltung** betrachtet (→ C 2). Der **bauordnungsrechtliche (Anlagen-)Begriff** ist daher durchweg ein Hilfsmittel dafür, bestimmte Vorhaben mit einer Baugenehmigungspflicht zu belegen oder sie doch jedenfalls materiell-rechtlich dem an der Gefahrenabwehr orientierten Bauordnungsrecht unterzuordnen (vgl. Paragraph 3 BbgBO).

⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.08.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 (61).

⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.08.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 (62).

C 1 Vorhaben im Sinne von Paragraph 29 Absatz 1 BauGB

Paragraf 29 BauGB: Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften

(Auszug Sand 12.08.2025)

(1) Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die Paragraphen 30 bis 37.

Die Vorschriften zur **bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit** von Vorhaben gelten nicht für jedes bauliche oder sonstige Vorhaben. Voraussetzung ist stets das **Vorliegen eines Vorhabens** im Sinne von Paragraph 29 Absatz 1 BauGB. Fehlt es an einem derartigen Vorhaben, sind die Vorschriften der Paragraphen 30 bis 37 BauGB nicht anzuwenden.

▶ **Paragraf 29 Absatz 1 BauGB** enthält die Begriffsbestimmung für ein **Vorhaben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht**. Nur **Vorhaben, die in Paragraf 29 Absatz 1 BauGB** genannt sind, unterliegen den Regelungen der **Paragraphen 30 bis 37 BauGB**.

Gemäß Paragraph 29 Absatz 1 BauGB werden **zwei Gruppen von Vorhaben** unterschieden, die sich durch ihren Gegenstand voneinander abheben:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Gegenstand haben (Paragraf 29 Absatz 1 Halbsatz 1 BauGB) sowie
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten (Paragraf 29 Absatz 1 Halbsatz 2 BauGB).

▶ Ein Vorhaben im Sinne des Paragraf 29 Absatz 1 Halbsatz 1 BauGB wird dadurch gekennzeichnet, dass es sich zum einen um eine **bauliche Anlage** handeln muss, die zum anderen **errichtet**, in ihrer Substanz **geändert** wird oder eine **Nutzungsänderung** erfährt.

Das für den Vorhabensbegriff wesentliche **Element der baulichen Anlage** ist im Baugesetzbuch selbst nicht definiert. Auch wenn die Landesbauordnungen, die ihrerseits auf den Anlagenbegriff abstellen, einen ersten Anhaltspunkt dafür geben können, was unter einer baulichen Anlage zu verstehen ist (→ C 2), handelt es sich in **Paragraf 29 Absatz 1 Halbsatz 1 BauGB** letztlich doch um einen **eigenständigen bundesrechtlichen Begriff**.¹

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts fallen unter den Begriff der baulichen Anlage im bauplanungsrechtlichen Sinne solche **Vorhaben, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind** und ihrer Größe und Funktion nach dazu geeignet sind, die in Paragraf 1 Absatz 6 BauGB benannten Belange in einer Weise zu berühren, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen.² Zu dem bauplanungsrechtlich relevanten Merkmal des Bauens muss mithin eine bodenrechtliche Relevanz hinzukommen.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 10.12.1971 – IV C 33.69, VI C 34.69, IV C 35.69, VerwRsp 1973, 77 (79).

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.08.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 (60 f.).

Beispiel: Der **Einbau einer Abluftreinigungsanlage** in eine bestehende Stallanlage unterliegt bestimmten bauordnungsrechtlichen Vorschriften, ist jedoch städtebaulich nicht relevant und daher kein Vorhaben im Sinne des Bauplanungsrechts.

Zwar ändert der in dieser abweichenden Betrachtungsweise hervortretende Unterschied nichts daran, dass die Einstufung als baulichen Anlage nach Bauordnungsrecht (☞ C 2) einerseits und Bauplanungsrecht andererseits **zumeist übereinstimmen** wird. Hierbei dürfen jedoch die grundsätzlich unterschiedlichen Ansätze nicht aus dem Blick verloren werden. Beide Begriffe verhalten sich zueinander wie zwei sich schneidende Kreise, sodass auch der Fall denkbar ist, in dem der bundesrechtliche hinter dem landesrechtlichen Begriff zurückbleibt.³

C 1.1 Bauplanungsrechtlicher Begriff der „baulichen Anlage“

Zur Begriffsbestimmung des Vorhabens wird in **Paragraf 29 Absatz 1 Halbsatz 1 BauGB** der Begriff der baulichen Anlage verwendet, ohne diesen jedoch zu definieren. Die Begriffsbestimmung in den Bauordnungen der Länder (vgl. Paragraf 2 Absatz 1 BbgBO) kann nicht ohne Weiteres übernommen werden, da es sich um einen eigenständigen bundesrechtlichen Begriff handelt, der dem Regelungszweck der Paragrafen 30 ff. BauGB Rechnung trägt, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu steuern. Die BauNVO enthält ebenfalls keinen eigenen Anlagenbegriff und bezieht sich auf Paragraf 29 BauGB.⁴

Der bauplanungsrechtliche **Begriff der baulichen Anlage** im Sinne des Paragraf 29 Absatz 1 BauGB setzt sich aus **zwei Komponenten** zusammen:

- dem Merkmal des **Bauens** und
- dem einschränkenden Merkmal der **bodenrechtlichen Relevanz**.⁵

C 1.1.1 Merkmal des Bauens

Eine bauliche Anlage ist eine durch Menschenhand **geschaffene Anlage**, die dadurch gekennzeichnet ist, dass sie in einer auf Dauer gedachten Weise **mit dem Erdboden verbunden** ist.⁶

▶ **Keine Rolle spielen** dabei die Größe, das Material, die Beschaffenheit und die Art und Weise, wie die Anlage künstlich mit dem Erdboden verbunden ist. Auf eine feste Verbindung mit dem Boden kommt es dabei nicht an, eine nur mittelbare ist ausreichend.

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.08.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 (60).

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16, BauR 2018, 623 (624).

⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 07.05.2001 – 6 C 18.00, NVwZ 2001, 1046 (1047).

⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.08.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 (63 f.).

- Beispiel: Bauliche **Anlagen im Sinne des Bauplanungsrechts:**
- Gebäude jeder Art,
 - ein auf einem Campingplatz feststehender Wohnwagen,
 - ein am Ufer fest verankertes Wohnfloß in einem Baggersee,
 - Zäune und Mauern,
 - ein über Monate auf einem Grundstück abgestellter Bienenwagen,
 - ein Tennisplatz,
 - ein befestigter Parkplatz,
 - ein Imbisswagen,
 - eine an einer Hauswand angebrachte großflächige Werbetafel.

Weiterhin stellt der Begriff der baulichen Anlage im Sinne des Paragraph 29 Absatz 1 BauGB – im Gegensatz zum bauordnungsrechtlichen Begriff – auf eine **gewisse Dauerhaftigkeit** der Anlage, nicht die beabsichtigte oder tatsächliche Dauer ihrer Benutzung, ab. Die Verbindung mit dem Boden darf insoweit nicht nur für den Augenblick (z. B. ein parkendes Auto) gegeben sein, darf jedoch kurzzeitig unterbrochen werden (z. B. das vorübergehende Entfernen einer Traglufthalle). An der Dauerhaftigkeit fehlt es z. B. bei einer zeitlich begrenzten Aufstellung von baulichen Anlagen, etwa eines Baucontainers oder einer sonstigen Anlage einer Baustelleneinrichtung für den Zeitraum der Bauzeit.

Eine bauliche Anlage liegt demgegenüber nicht vor, wenn es an jeglichem baulichen Element fehlt. Es ist dabei unerheblich, ob es sich nach dem Landesbauordnungsrecht (☞ C 2) um eine bauliche Anlage handelt.

- Beispiel: **Keine bauliche Anlage im Sinne von Paragraph 29 BauGB, da das bauliche Element fehlt**
- ein unbefestigter (keine Betonplatte, Einfriedung) Einstellplatz auf dem Grundstück,
 - ein auf Dauer angelegter Zeltplatz, der keinerlei Befestigungen oder Eingrenzungen aufweist.

Bei baulichen Anlagen wie z. B. Werbeanlagen, die sowohl einer bauplanungsrechtlichen als auch einer bauordnungsrechtlichen Regelung zugänglich sind,⁷ ist im Zusammenhang des Bauplanungsrecht zu prüfen, ob neben dem Kriterium der **baulichen Anlage** auch das Kriterium **der bodenrechtlichen Relevanz** erfüllt wird (☞ C 1.1.2).

Das Element des Bauens kann nicht nur bei selbstständigen Werbeanlagen, die unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sind (z. B. Schaukästen oder freistehende Werbetafeln) zu bejahen sein, sondern auch bei an sich beweglichen, aber ortsfest zu Werbezwecken aufgestellten PKW-Anhängern⁸ oder Planwagen⁹. Nichts anderes gilt für Werbeanlagen, die an Hauswänden angebracht sind, ohne Hausbemalungen zu sein, sowie für Litfaßsäulen¹⁰. Für die Antennen von Mobilfunkanlagen sowie Solarenergieanlagen (Photovoltaikanlagen) auf oder an Gebäuden gelten dieselben Grundsätze wie für Werbeanlagen. Auch bei ihnen ist zu prüfen, ob die Kriterien des Bauens und der bodenrechtlichen Relevanz erfüllt sind. Geht es nicht um Solaranlagen auf oder an Gebäuden,

⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 – 4 C 27.91, BVerwGE 91, 234 (235).

⁸ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 22.07.2003 – 10 B 890/03, BauR 2004, 67 (68).

⁹ Vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 10.11.1999 – 1 KO 519/98, BauR 2000, 1043 (1044).

¹⁰ Vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 20.02.1997 – Bf II 13/96, NVwZ-RR 1998, 616 (617).

sondern um Freiflächenphotovoltaikanlagen, sind die beiden Kriterien in jedem Fall erfüllt.

C 1.1.2 Merkmal der bodenrechtlichen Relevanz

Der den Anlagenbegriff einschließende **bauplanungsrechtlichen Begriff** des Vorhabens kann nur so weit gehen, wie die Gesetzgebungskompetenz des Bundes reicht. Da diese jedenfalls nach Art. 74 Absatz 1 Nr. 18 GG auf das Bodenrecht beschränkt ist, bedarf der durch das Element des Bauens sehr weit gefasste Begriff der baulichen Anlage einer **Einschränkung**. Diese erfolgt durch das Merkmal der **bodenrechtlichen Relevanz**.

- ▶ Von bodenrechtlicher Relevanz ist ein Vorhaben dann, wenn die Anlage, die in Paragraph 1 Absatz 5 und 6 BauGB genannten Belange in einer Weise berührt, die geeignet ist, das **Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung** gemäß Paragraph 1 Absatz 3 BauGB hervorzurufen.¹¹ Daher gilt, dass eine bauliche Anlage regelmäßig dann eine bodenrechtliche Relevanz hat, wenn sie in ihrer konkreten Ausgestaltung Gegenstand bauleitplanerischer Festsetzung nach Paragraph 9 BauGB sein kann.

Beispiel: Wird ein **Hausboot** nicht an einem Weiher, sondern an einer Bundeswasserstraße fest verankert, fehlt es an einer bodenrechtlichen Relevanz, da die Benutzung und Nutzung von Bundeswasserstraßen im Bundeswasserstraßengesetz und in den dieses Gesetz ergänzenden Vorschriften abschließend geregelt sind. Für eine gemeindliche Bauleitplanung ist daher insoweit kein Raum.¹²

Die bodenrechtliche Relevanz kann sich auch auf das Ortsbild oder das Landschaftsbild beziehen. So können z. B. Einfriedungen oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen oder Antennen, die das Landschaftsbild verändern, bauliche Anlagen gemäß Paragraph 29 Absatz 1 BauGB sein.

- ▶ Die Frage der bodenrechtlichen Relevanz ist stets auf der Grundlage einer das einzelne Objekt verallgemeinernden **wertenden Betrachtungsweise** zu beantworten.¹³ Es kommt bei der Beurteilung daher nicht darauf an, ob die bauliche Anlage nur aufgrund einer sich gedanklich abzeichnenden Entwicklung unerwünscht ist. Vielmehr geht es ausschließlich um die Klärung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit. Die Frage der materiellen Genehmigungsfähigkeit bleibt anderen Vorschriften überlassen.¹⁴

¹¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 31.08.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 (63 f.).

¹² Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 – IV C 76.71, VerwRSpr 1975, 719 (723).

¹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 – 4 C 27.91, NVwZ 1993, 983 (984).

¹⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 – 4 C 27.91, NVwZ 1993, 983 (984).

Beispiel: **Bauliche Anlage mit bodenrechtlicher Relevanz**

- Die Errichtung eines mit Splitt befestigten Lager- und Ausstellungsplatz,¹⁵
- eine Balkenunterlage, die als Podestplatte für Zelte auf dem Erdboden liegt,¹⁶
- bewegliche Anlagen, wie Wohnwagen, wenn sie die Funktion ortsfester Anlagen erfüllen; dies gilt auch dann, wenn die Zeit, in der die Anlage bewegt wird, länger als die ortsfeste Nutzung ist, solange die Zweckbestimmung auf eine ortsfeste Nutzung gerichtet ist,¹⁷
- fahrbare Pferdeunterstände,¹⁸
- die Errichtung einer Steganlage,¹⁹
- Mobilfunktendeanlagen,
- Fahrgastunterstände des ÖPNV,
- Stromladesäulen für Kraftfahrzeuge.

Dabei ist zu beachten, dass bei der Beurteilung der bodenrechtlichen Relevanz nicht die bauliche Anlage allein zu betrachten ist. Auch die ihr **zugedachte Funktion** muss in die Entscheidung einbezogen werden. Aus diesem Grund weisen z. B. auch Dachgauben²⁰, Litfaßsäulen²¹ oder Schiffe, die nur kurzzeitig in einem Hafen anlegen, keine bodenrechtliche Relevanz auf und stellen daher keine bauliche Anlage im Sinne des Paragraph 29 Absatz 1 BauGB dar. Da sie keine Auswirkungen auf die mit dem Städtebaurecht verfolgten Ziele haben, sind sie auch nicht den Vorschriften der Paragraphen 30 bis 37 BauGB zu unterwerfen. Allerdings bedeutet eine fehlende bodenrechtliche Relevanz nicht, dass derartige Anlagen auch keiner bauordnungsrechtlichen Kontrolle zu unterziehen sind.

Für zahlreiche Werbeanlagen hat das Kriterium der bodenrechtlichen Relevanz zur Folge, dass diese nicht unter den bundesrechtlichen Begriff des Vorhabens fallen, da sie nicht als bauliche Anlage im planungsrechtlichen Sinn einzustufen sind. Anders als großflächige freistehende Werbetafeln sind sie zumeist unmittelbar an der Stätte der Leistung angebracht und weisen auf diese hin, oder es handelt sich bei ihnen um kleinere Schilder, bei denen häufig ein hinreichender Bezug zu städtebaulichen Belangen fehlt.

¹⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 – 4 C 33.90, NVwZ 1994, 293 (293).

¹⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.11.1974 – IV C 13.73, DVBl 1975, 497 (497).

¹⁷ Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 30.11.1992 – 1 M 4620/92, BauR 1993, 454 (454).

¹⁸ Vgl. VG Neustadt, Urteil vom 13.11.2003 – 4 K 1103.03.NW, BeckRS 2013, 57908.

¹⁹ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25.3.2021 – OVG 11 N 42.17, BeckRS 2021, 5818 Rn. 7.

²⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1993 – 4 C 22.92, NVwZ 1994, 1010 (1011).

²¹ Vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 20.02.1997 – Bf II 13/96, NVwZ-RR 1998, 616 (616).

C 1.2 Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen (Paragraf 29 Absatz 1 Halbsatz 1 BauGB)

Damit ein Vorhaben von Paragraf 29 Absatz 1 BauGB erfasst wird, muss dieses die **Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage** zum Gegenstand haben. Nicht unter Paragraf 29 Absatz 1 BauGB fällt der (vollständige) Abbruch (oder Rückbau) von baulichen Anlagen, da dieser weder in der Bestimmung erwähnt wird noch der „Änderung“ einer baulichen Anlage unterzuordnen ist. Wenngleich die in der Bestimmung angeführten Begriffe an gleichnamige in den Landesbauordnungen anknüpfen, handelt es sich auch bei ihnen um bundesrechtliche Begriffe, die wie auch derjenige der baulichen Anlage stets eine bodenrechtliche Relevanz voraussetzen. In der Praxis gibt es nur wenig Anwendungsprobleme mit den Begriffen Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

Errichtung baulicher Anlagen

Die Errichtung einer baulichen Anlage ist deren **erstmalige Herstellung** an einem bestimmten Standort. Dies schließt auch den **Wiederaufbau** einer zwischenzeitlich beseitigten oder zerstörten Anlage ein. Ebenso fällt der **Anbau eines selbständig benutzbaren Gebäudes** an ein vorhandenes Gebäude unter die Errichtung einer baulichen Anlage.

Änderung baulicher Anlagen

Die Änderung baulicher Anlagen setzt zunächst eine rechtmäßig bestehende bauliche Anlage voraus.²² Diese wird in ihrer Substanz durch die Änderung im Sinne einer baulichen Umgestaltung verändert.

Unter die Änderung baulicher Anlagen fallen nicht nur der **Um- und Ausbau** baulicher Anlagen, sondern auch die **Erweiterungen**²³ baulicher Anlagen. Ein Indiz für die bodenrechtliche Relevanz derartiger Maßnahmen kann darin gesehen werden, dass der Eingriff in den vorhandenen Bestand derart intensiv ist, sodass er die **Standfestigkeit des gesamten Bauwerks** berührt und eine neue Betrachtung der Statik erforderlich wird. Allerdings können auch geringfügige bauliche Veränderungen an bestandsgeschützten baulichen Anlagen eine baurechtliche Relevanz aufweisen.²⁴ Dazu zählen das Umbauen, Vergrößern und Verkleinern. Ausreichend ist bereits, wenn das Bauwerk durch Art und Umfang der Baumaßnahmen seiner ursprünglichen Identität beraubt wird, es mithin gegenüber dem vormaligen Bauwerk als ein anderes erscheint²⁵.

²² Zur Unterscheidung von Neuerrichtung und Änderung als Gegenstände einer bauplanungsrechtlichen Beurteilung, siehe OVG Niedersachsen, Beschluss vom 18.01.2023 – 1 IA 89.22, NVwZ-RR 2023, 313 (314).

²³ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.05.2015 - 8 A 1220/12, BeckRS 2014, 53031.

²⁴ Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 31.08.2018 – 9 CS 18.1076, BeckRS 2018, 21899 Rn. 28 in Bezug auf Maßnahmen, die die Immissionssituation der baulichen Anlage im Vergleich zur Bestandsnutzung nachteilig verändern.

²⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.04.2000 – 4 C 5.99, NVwZ 2000, 1048 (1049).

Beispiel: Änderung baulicher Anlagen

- die wesentliche Erneuerung der Bausubstanz einer Boots- oder Badehütte,²⁶
- die Erweiterung eines Verbrauchermarktes,²⁷
- die Änderung des Anlagentyps einer Windkraftanlage.²⁸

Ob eine **Verkleinerung** einer baulichen Anlage unter den Tatbestand einer Änderung fällt oder als **Abbruch einzustufen ist, der nicht von Paragraph 29 Absatz 1 BauGB erfasst wird**, hängt von dem konkreten Vorhaben ab. Sofern der Restbestand weiterhin als nutzbar fortbesteht, liegt eine Änderung vor. Nicht als Änderung ist der vollständige Abbruch (Rückbau) von baulichen Anlagen zu verstehen.

- ▶ Bei der Beurteilung der Frage, ob es sich um eine Änderung im Sinne des Paragraph 29 Absatz 1 BauGB handelt, ist regelmäßig entscheidend, ob
- die **Änderungen die Standsicherheit der Anlage** berühren, sodass die gesamte Anlage statisch nachgerechnet werden muss, oder
 - der **Arbeitsaufwand seiner Quantität** nach so groß ist, dass er den Aufwand eines Neubaus erreicht oder gar übersteigt, oder
 - die Bausubstanz **ausgetauscht** oder das Bauvolumen **wesentlich erweitert** wird.²⁹

Bei **Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen** handelt es sich nicht um bauliche Änderungen im Sinne von Paragraph 29 Absatz 1 BauGB, soweit durch sie die Substanz nicht geändert wird.

Nutzungsänderung baulicher Anlagen

Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn die bauliche Anlage zu einem **anderen als dem ursprünglich genehmigten Zweck** genutzt werden soll, sofern die neue Nutzung die in Paragraph 1 Absatz 5 und 6 BauGB genannten Belange berührt und somit planungsrechtlich erheblich sein kann. Sie muss insoweit städtebaulich relevant sein.

- ▶ Planungsrechtlich von Bedeutung werden in der Regel solche Nutzungsänderungen sein, die die **rechtliche Qualität** der bisher zulässigen Nutzung ändern.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt eine Nutzungsänderung im bebauungsrechtlichen Sinne immer dann vor, „wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die jeder Art von Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und wenn ferner durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, sodass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichem Aspekt neu stellt“.³⁰ Davon ist gewiss auszugehen, wenn für die neue Nutzung weitergehende Vorschriften gelten als für die bestehende Nutzung. Allerdings

²⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.04.2000 – 4 C 5.99, NVwZ 2000, 1048 (1049).

²⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.11.2005 – 4 B 72.05, NVwZ 2006, 340 (340).

²⁸ Vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 05.04.2019 – 22 CS 18.2572 und 22 CS 19.23, BeckRS 2019, 5565 Rn. 39 ff.

²⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.03.2001, 4 B 18.01, NVwZ 2002, 92.

³⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.11.1988 – 4 C 50.87, NVwZ-RR 1989, 340 (341); BVerwG, Urteil vom 18.11.2010 – 4 C 10.09, NVwZ 2011, 748 (749); VGH Bayern, Beschluss vom 31.08.2020 – 8 ZB 20.801, BeckRS 2020, 24816 Rn. 30.

kann sich die Genehmigungsfrage auch dann stellen, wenn in Bezug auf die Zulässigkeitsfragen keine anderen Vorschriften gelten, aber dennoch die neue Nutzung anders zu beurteilen ist. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn für die Nachbarschaft aufgrund der neuen Nutzung eine höhere Belastung zu erwarten ist³¹, z. B. dann, wenn ein Wechsel von Wohnen zu Gewerbe erfolgt oder sich die Immissionsverhältnisse deutlich ändern und sich damit auch das Störpotential verändert.³²

Bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte spielen für die Bestimmung der Nutzungsänderung im planungsrechtlichen Sinne keine Rolle.

Eine **Nutzungsänderung** im Sinne von Paragraph 29 Absatz 1 BauGB muss vom Inhaber oder Betreiber veranlasst sein. Daher stellen **Nutzungsintensivierungen**, die allein auf Änderungen – z. B. aufgrund des Verhaltens von Besuchern – beruhen, keine Nutzungsänderungen im Sinne des Paragraph 29 Absatz 1 BauGB dar, selbst dann, wenn das Verhalten eine bodenrechtliche Relevanz haben sollte.³³ Eine Nutzungsintensivierung allein stellt nicht per se eine Nutzungsänderung im Sinne von Paragraph 29 Absatz 1 BauGB dar.³⁴

Aber auch eine Änderung der Zweckbestimmung einer nach außen gleichbleibend in Erscheinung tretenden Nutzung kann eine Nutzungsänderung darstellen. Dies kann beispielsweise bei einem im Außenbereich zu Wohnzwecken genutzten Gebäude der Fall sein, wenn es bisher Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebs war, die Landwirtschaft aber aufgegeben wurde.

Keine Nutzungsänderung stellt im Übrigen die **Wiederaufnahme einer früher ausgeübten Nutzung** dar, wenn die frühere Nutzung noch von einer fortgeltenden Baugenehmigung gedeckt ist.³⁵ Erfolgt allerdings die Aufnahme einer neuen Nutzung, entfällt damit der Bestandsschutz der bisherigen Nutzung.

Bei der Beurteilung der Nutzungsänderung ist nicht allein die städtebauliche Zulässigkeit der neuen Nutzung zu prüfen. Vielmehr ist das **Gebäude mit der beabsichtigten Nutzung als Einheit** insgesamt in den Blick zu nehmen.³⁶ Aufgrund der Nutzungsänderung verliert das Vorhaben seine Identität, weshalb eine Nutzungsänderung nicht anders zu beurteilen ist als ein entsprechendes Neubauvorhaben.


Da die Baugenehmigung und der durch sie vermittelte Bestandsschutz grundstücksbezogen ist, führt ein **Wechsel der Person des Nutzers** in der Regel nicht zu einer Nutzungsänderung. Nur in Ausnahmefällen, und zwar dann, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens an subjektive Voraussetzungen des Bauherrn bzw. des Nutzers geknüpft ist, kann ein Nutzerwechsel eine Nutzungsänderung darstellen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein als Jagdhütte genehmigtes Gebäude nicht mehr von einem Jagdpächter,

³¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 – 4 C 19.90, NVwZ 1993, 1184.

³² Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.05.1990 – 4 C 49.89, NVwZ 1991, 264 (264); OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14.04.2020 – OVG 2 S 31.19, BeckRS 2020, 6940 Rn. 4.

³³ Vgl. OVG Bremen, Beschluss vom 30.03.2021 – 1 LA 180/18, BeckRS 2021, 6453 Rn. 36.

³⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.10.1998 – 4 C 9.97, NVwZ 1999, 417, (418).

³⁵ Zum Bestandsschutz siehe  A 7.

³⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.11.1988 – 4 C 50.87, NVwZ-RR 1989, 340 (341); BVerwG, Beschluss vom 03.12.1990 – 4 B 145/90, NVwZ-RR 191, 231.

sondern von einer Person, die nichts mit der Jagd zu tun hat, genutzt werden soll.³⁷ Entsprechendes gilt für ein Wohngebäude, das einem Gewerbe- oder Industriegebiet für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen genehmigt wurde. Die Aufnahme einer „normalen“ Wohnnutzung, die nichts mit dem Betrieb zu tun hat, stellt eine unzulässige Nutzungsänderung dar.

Beispiel: **Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen**

- die Änderung von einer emissionsarmen Tierhaltungsform wie der Rinderhaltung im Festmistverfahren zu einer emissionsträchtigen Tierhaltung wie der (Intensiv-) Schweinehaltung im Flüssigmistverfahren,
- die Änderung einer genehmigten Wohnnutzung, für die eine Genehmigung als Wohngebäude vorliegt, als Ferienwohnung für einen wechselnden Personenkreis,
- die Änderung eines genehmigten Wochenendhauses in ein normales Wohngebäude für das Dauerwohnen,
- die Änderung Kirche mit Abstellraum zu einer Kirche mit einer Krypta bzw. Begräbnisstätte,
- die Änderung einer Diskothek in eine Spielhalle,
- die Änderung einer Spielhalle in eine Spielhalle mit Billardcafe,
- die Änderung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal in Gewerbe- und Industriegebieten in frei verfügbaren Wohnraum,
- die Änderung einer Pension in ein Kurheim,
- die Änderung eines Kinderheims in ein Altenheim,
- die Änderung eines Kur- und Erholungsheims in ein Asylbewerberheim,
- die Änderung eines bisher auf die Winterzeit beschränkten Betriebs einer Almgaststätte auf einen ganzjährigen Betrieb,
- die Änderung einer in einem reinen Wohngebiet gelegenen Schank- und Speisewirtschaft in eine Diskothek,
- die Änderung einer Gaststätte in Form eines Stehausschanks in eine Spielhalle in Folge des Aufstellens von drei Geldspielgeräten in der den Räumen der Gaststätte,
- die die Änderung von gewerblichen Lagerhallen in eine Zahnarztpraxis,
- die Änderung eines Kinos in eine Spielhalle,
- die Änderung eines Lagerplatzes eines Bauunternehmens in eine Verkaufsstätte für gebrauchte Maschinen,
- die Aufstellung von acht Gewinnspielgeräten (Glücksspielautomaten) in einem Billardsalon,
- die Umwandlung einer Pension in ein Kurheim.

³⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 23.11.1995 – 4 B 209.95, NWZ-RR 1996, 484.

C 1.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten (Paragraf 29 Absatz 1 Halbsatz 2 BauGB)

Nach Paragraf 29 Absatz 1 BauGB fallen unter Vorhaben neben der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen auch Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Auch diese Vorhaben sind damit den Vorschriften der Paragrafen 30 bis 37 BauGB unterworfen.

Ziel dieser Vorschrift ist es, all die Vorhaben zu erfassen, bei denen es sich nicht um bauliche Anlagen handelt, die aber gleichwohl eine prägende städtebauliche Wirkung haben und damit bauplanungsrechtlich relevant sein können.

Ebenso wie bei den baulichen Anlagen besteht ein Regelungsbedürfnis unter dem Blickwinkel der städtebaulichen Ordnung nur für solche Vorhaben, die von einer **gewissen Dauer** sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs

Unter **Aufschüttungen** sind künstliche Erhöhungen der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen, bei denen es sich um selbständige, dauerhafte Vorhaben handelt. Erfasst werden insoweit nicht nur temporär mit einem Bauvorhaben verbundene Aufschüttungen.

- Beispiel: **Aufschüttungen**
- Halden,
 - Lagerungen von überschüssigem Boden,
 - Dämme und Deiche.

Unter **Abgrabungen** versteht man dagegen künstliche Vertiefungen oder Absenkungen der Geländeoberfläche, die meist mit der Gewinnung von Bodenschätzen verbunden sind. Ist dies der Fall, sind die Vorschriften des Bundesberggesetzes (vgl. Paragraf 2 BBergG) zu beachten.

- Beispiel: **Abgrabungen**
- Sandabbau,
 - Auskiesung,
 - Gesteinsabbau,
 - Torfabbau.

Von Paragraf 21 Absatz 1 BauGB werden allerdings nur solche Aufschüttungen und Abgrabungen erfasst, die einen **größeren Umfang** haben und aufgrund dessen dazu geeignet sind, die bodenrechtliche Relevanz im Sinne des Paragraf 1 Absatz 5 und 6 BauGB zu berühren. Kleinere Aufschüttungen und Abgrabungen werden von Paragraf 21 Absatz 1 BauGB und damit von den Paragrafen 30 bis 37 BauGB nicht erfasst.

Im Hinblick darauf ist stets im **Einzelfall** unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten örtlichen Gegebenheiten zu prüfen, ob von der Aufschüttung bzw. der Abgrabung eine erhebliche prägende Wirkung auf die Umgebung ausgeht und sie damit eine bodenrechtliche Relevanz besitzt.

Ein Rückgriff auf die in den **Landesbauordnung** festgelegten Grenzwerte über die Genehmigungsbedürftigkeit für Aufschüttungen und Abgrabungen ist aufgrund des abweichenden Regelungszweck nicht geeignet, da für deren Festlegung Gesichtspunkte der Verfahrenserleichterung im Vordergrund stehen. So ist z. B. in Paragraph 61 Absatz 1 Nr. 9 BbgBO geregelt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 Meter und einer Grundfläche bis zu 30 Quadratmeter, im Außenbereich bis zu 300 Quadratmeter genehmigungsfrei sind.

Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten

Ausschachtungen sind ein Unterfall der Abgrabungen, allerdings mit senkrechter Begrenzung oder geböschten Wänden. Bedeutung haben Ausschachtungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben. Aufgrund der Regelungen im Bauordnungsrecht der Länder, durch die Ausschachtungen nicht mehr vor Baubeginn zugelassen werden (vgl. Paragraph 72 Absatz 7 Satz 2 BbgBO), hat die Aufführung der Ausschachtung in Paragraph 29 Absatz 1 BauGB eigentlich ihre Bedeutung verloren.

Unter **Ablagerungen einschließlich Lagerstätten** werden Flächen erfasst, auf denen dauerhaft Gegenstände abgelegt oder abgestellt werden, unabhängig von einer etwaigen Entledigungsabsicht, von dem Zweck, den der Betreiber der Lagerstätte mit der Lagerung verfolgt und davon, ob und innerhalb welcher Zeiträume die gelagerten Gegenstände jeweils ausgewechselt werden. Bei Lagerstätten handelt es sich insoweit **nicht um Fundorte von Rohstoffen**.

Beispiel: **Ablagerung, einschließlich Lagerstätten**

- Schrottplatz,
- Ausstellungsfläche für Landmaschinen.

Im Hinblick auf das Merkmal der Dauerhaftigkeit kommt es entscheidend auf die die Grundstückssituation **prägende Nutzung als Lager-, Abstell- oder auch Ausstellungsplatz**, nicht hingegen auf die jeweils gelagerten Gegenstände an.³⁸

Wenn es sich bei den Ablagerungen und Lagerstätten um Anlagen handelt, auf denen eine Entsorgung von Abfällen durchgeführt wird, unterliegen diese einer der Planfeststellung (vgl. Paragraph 35 Absatz 2 KrWG) bzw. einer Plangenehmigung (vgl. Paragraph 35 Absatz 3 KrWG). Damit kommen die Paragraphen 30 bis 37 BauGB nicht zur Anwendung.

³⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.06.1999 – 4 B 44.99, NVwZ-RR 1999, 623 (623).

C 2 Bauordnungsrechtlicher Begriff der „baulichen Anlage“

Die Bauordnungen der Länder enthalten eine Legaldefinition für bauliche Anlagen, die von ihrem Anwendungsbereich erfasst bzw. nicht erfasst werden. Für Brandenburg ist der bauordnungsrechtliche **Begriff der baulichen Anlage** in **Paragraf 2 Absatz 1 BbgBO** definiert.

Paragraf 2 BbgBO: Begriffe

(Auszug Stand 28.09.2023)

(1) *Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden 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.*

Bauliche Anlagen sind auch

1. *Aufschüttungen und Abgrabungen,*
2. *Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,*
3. *Sport- und Spielflächen,*
4. *Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,*
5. *Freizeit- und Vergnügungsparks,*
6. *Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,*
7. *Gerüste,*
8. *Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.*

Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des Paragraf 1 Absatz 1 Satz 2.

Entsprechend der Legaldefinition in Paragraf 2 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BbgBO ist für bauliche Anlagen kennzeichnend, dass

- eine **unmittelbare Verbindung mit dem Erdboden** bestehen und
- die Anlage aus **Bauprodukten** hergestellt sein muss.

Neben der Ortsfestigkeit („unmittelbare Verbindung mit dem Erdboden“) ist die bauliche Anlage insoweit dadurch gekennzeichnet, dass sie aus Bauprodukten und damit von Menschenhand hergestellt sein muss. Aus welchem Bauprodukt die Anlage hergestellt wird, spielt keine Rolle. Die bauliche Anlage muss auch nicht vom Menschen betreten werden können oder gar dem Aufenthalt dienen.

Bäume oder Sträucher zählen insoweit nicht als bauliche Anlage, auch wenn sie z. B. als Zaunanlage dienen.

Ergänzend dazu bestimmt Paragraf 2 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 BbgBO, dass eine Verbindung mit dem Boden auch dann besteht,

- wenn die Anlage durch **eigene Schwere auf dem Boden ruht** oder
- wenn die Anlage nach ihrem **Verwendungszweck überwiegend ortsfest** benutzt wird.

Hinsichtlich des Merkmals der Ortsfestigkeit reicht nach Paragraf 2 Absatz 1 Halbsatz 1 BbgBO in der Regel die eigene Schwerkraft aus. Es ist insoweit bereits ausreichend, dass

die Anlage aufgrund ihres Gewichts oder ihrer Größe – so wie sie ist – ohne technische Hilfe nicht fortbewegt werden kann. Sie muss demnach nicht fest mit dem Boden verbunden sein. Es sind keine Fundamente oder ähnliche Gründungen erforderlich.

► Eine bauliche Anlage ist also auch dann mit dem Erdboden verbunden, wenn **eine nur mittelbare Verbindung mit dem Erdboden** vorhanden ist und durch eine andere bauliche Anlage hergestellt wird.

Beispiel: Ein **Baumhaus** stellt eine bauliche Anlage im Sinne von Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 BbgBO¹ dar.

Über das in Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 BbgBO bestehende Merkmal der **überwiegenden Ortsfestigkeit** sollen die beweglichen Gegenstände erfasst werden, die augenscheinlich wie bauliche Anlagen genutzt werden. Eine Anlage ist überwiegend ortsfest, wenn sie langfristig oder fortgesetzt an einem Ort aufgestellt ist oder benutzt wird. Dies ist nicht nur dann der Fall, wenn eine Anlage als Gebäudeersatz dient, sondern auch dann, wenn eine Aufstellung nur kurzfristig, dafür aber regelmäßig wiederholt wird.

Beispiel: Merkmal der **überwiegenden Ortsfestigkeit** und damit einer **baulichen Anlage** im Sinne von Paragraph 2 Absatz 1 BbgBO

- ein **Kfz-Anhänger**, der über einen längeren Zeitraum zu Werbezwecken aufgestellt wird,
- ein Wohnwagen, der für mehrere Monate an einer Stelle steht,
- ein **Imbisswagen**, der mehrmals wöchentlich an dieselbe Stelle gefahren wird,
- ein Fischverkaufswagen, der einmal wöchentlich für vier Stunden aufgestellt wird.

Eine bauliche Anlage kann sich in Form einer **Gesamtanlage auch aus mehreren Anlagen** zusammensetzen und als Einheit beurteilt werden. Bedeutung erlangt dies insbesondere bei den in Paragraph 2 Absatz 1 Satz 2 BbgBO aufgelisteten und zu den baulichen Anlagen zählenden Anlagen, die nicht zwingend aus **Bauprodukten** hergestellt sein müssen (z. B. Sport- und Spielflächen), gleichwohl aber größere Flächen in Anspruch nehmen können.

► Auf die **Dauer der Aufstellung** kommt es nicht an, sodass auch durch die zeitlich begrenzte Aufstellung einer Anlage der bauordnungsrechtliche Begriff der baulichen Anlage erfüllt sein kann. Auch in dieser Hinsicht besteht ein Unterschied zum Bauplanungsrecht.

Paragraph 2 Absatz 1 Satz 2 BbgBO enthält schließlich noch eine Auflistung von Anlagen, die baulichen Anlagen im Sinne von Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 BbgBO gleichgestellt werden und wie diese zu behandeln sind, auch wenn sie die an bauliche Anlagen nach Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 BbgBO gestellten Anforderungen nicht erfüllen.

¹ OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 13.05.2011 – OVG 2 S 104.10, BeckRS 2011, 52254.

D GENEHMIGUNG

Die Paragraphen 30 bis 37 BauGB regeln die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (Paragraf 30 BauGB) sowie im unbeplanten „Innenbereich“ (Paragraf 34 BauGB) und im „Außenbereich“ (Paragraf 35 BauGB). Dabei geht es ausschließlich um die **Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben** und **nicht um die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit**, die sich aus dem Bauordnungsrecht der Länder – in Brandenburg insoweit aus der BbgBO – ergibt.

- ▶ Das BauGB enthält keine Regelungen darüber, welche Vorhaben förmlich genehmigt oder angezeigt werden müssen, oder gar genehmigungsfrei sind. Dies kommt nicht zuletzt durch Paragraf 29 Absatz 2 BauGB zum Ausdruck, der klargestellt, dass nicht nur die Vorschriften des landesrechtlichen Bauordnungsrechts und sondern auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften durch das BauGB nicht verdrängt werden (☞ D 1).

Ob für ein Vorhaben ein Genehmigungsverfahren oder Anzeigeverfahren durchzuführen ist, ergibt sich mithin aus den Landesbauordnungen, im Land Brandenburg damit aus der **BbgBO** (☞ D 2). Diesbezüglich kann auf die Broschüre ☞ **Bauordnungsrecht im Land Brandenburg**¹ hingewiesen werden.

Soweit eine Baugenehmigungspflicht besteht, hat die für die bauordnungsrechtliche Genehmigung zuständige Behörde zugleich auch über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu entscheiden (vgl. Paragraf 64 Nr. 1 BbgBO). Die **Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit** kann auch in einer sog. Bebauungsgenehmigung, die im Rahmen eines Vorbescheids als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ergeht, selbstständig getroffen werden².

- ▶ Ein Vorhaben darf allerdings nicht genehmigt werden, wenn es bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

Ist für ein Vorhaben ein **anderes Zulassungsverfahren** durchzuführen als ein Baugenehmigungsverfahren und schließt dieses die Baugenehmigung mit ein (sogenannte Konzentrationswirkung), z. B. eine immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren (☞ D 3). Ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, hat auch dieses gemäß Paragraf 75 VwVfGBbg Konzentrationswirkung.

¹ Die jeweilig aktuelle Fassung ist abrufbar unter: <https://mil.brandenburg.de/mil/de/service/publikationen/> (letzter Zugriff 01.10.2025).

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.301989 – 4 C 14.85, NVwZ 1989, 863 (863).

D 1 Geltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften (Paragraf 29 Absatz 2 BauGB)

Paragraf 29 BauGB: Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(2) Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Regelung des Paragraf 29 Absatz 2 BauGB hat **klarstellende Bedeutung** und soll verdeutlichen, dass im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nicht nur das städtebauliche Planungsrecht zu beachten ist. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt, sie sind also neben den Paragrafen 29 bis 37 BauGB unabhängig anzuwenden.

▶ Es können sich aus anderen Vorschriften **weitere Voraussetzungen** für die Zulässigkeit von Vorhaben und damit weitere Hürden für ein Vorhaben ergeben.

Besonders hervorgehoben wird in Paragraf 29 Absatz 2 BauGB das **Bauordnungsrecht**. Dies liegt zum einen darin begründet, dass sich die Regelungskompetenz des Bundes nicht auf das Bauordnungsrecht erstreckt. Die Hervorhebung soll zum anderen den Charakter der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften verdeutlichen.

Auch und gerade, weil gemäß Paragraf 29 Absatz 2 BauGB die Vorschriften des Bauordnungsrechts unberührt bleiben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass **Kollisionen zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** auftreten. Angesichts der parallelen Geltung kann es vorkommen, dass ein Vorhaben zwar planungsrechtlich zulässig, aber bauordnungsrechtlich unzulässig ist oder umgekehrt.¹

Beispiel: **Kollision zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

- Bauherr A beantragt die Baugenehmigung für die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses. Das Grundstück liegt innerhalb einer Außenbereichssatzung, die Regelungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche trifft. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist ohne Berücksichtigung von Grundstücksgrenzen erfolgt.
- Der Bauherr A positioniert sein Vorhaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Allerdings reicht der Baukörper bis fast an die Grenze des Nachbargrundstücks und hält damit die Abstandsvorschriften des Bauordnungsrechts nicht ein.
- Da grundsätzlich bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften und bauplanungsrechtliche Festsetzungen kumulativ zu beachten sind, ist das Vorhaben in der vorgesehenen Gestalt unzulässig.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.01.1970, – IV B 57.69, BRS 23 Nr. 46.

Zu den **anderen unberührt bleibenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften** zählen unter anderem die zulässigkeitsrelevanten Vorschriften des

- Denkmalschutzrechts (vgl. Paragraph 9 BbgDSchG),
- Immissionsschutzrechts, z. B. in Bezug auf Gewerbelärm oder Luftverunreinigungen,
- Wasserrechts, z. B. im Hinblick auf den Hochwasserschutz, speziell den baulichen Schutzvorschriften des Paragraph 78 WHG, aber auch der Niederschlagswasserbeseitigung (vgl. Paragraph 66 BbgWG),
- Straßenrechts, z. B. die straßenbaurechtlichen Anbauverbote betreffend (vgl. Paragraph 9 FStrG, Paragraph 24 BbgStrG),
- Forstrechts, z. B. in Bezug auf die Notwendigkeit einer Waldumwandlungsgenehmigung (vgl. Paragraph 8 LWaldG),
- Naturschutzrechts, z. B. aufgrund der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (vgl. Paragraph 44 BNatSchG).

Im Hinblick auf die nach Paragraph 29 Absatz 2 BauGB unberührt bleibende Geltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist schließlich auch festzuhalten, dass dies gegebenenfalls zu **verfahrensbezogenen Problemen** führen kann. Dies gilt insbesondere dann, wenn für ein Vorhaben mehrere Genehmigungen erforderlich sind, die getrennt voneinander zu beurteilen bzw. zu erteilen sind. Im Verhältnis der Baugenehmigung zu fachgesetzlichen Genehmigungen ist dies vor allem dann der Fall, wenn der Baugenehmigung keine Konzentrationswirkung beigemessen wird. **In Brandenburg kommt der Genehmigung allerdings eine Konzentrationswirkung** zu (→ D 2.3).

Welche Genehmigungsbehörde in den Fällen, in denen sich die Voraussetzungen der Baugenehmigung und anderer Genehmigungen zumindest zum Teil überdecken, die maßgebliche Entscheidung zu treffen hat, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt. Es ist stets die Behörde, zu der aufgrund des Regelungsgegenstands der stärkere Bezug besteht.

Im Übrigen sehen zahlreiche Vorschriften für die Errichtung baulicher Anlagen Genehmigungen und Erlaubnisse neben der Baugenehmigung vor. Soweit sich diese nicht überschneiden,² führt weder die Erteilung einer anderen Genehmigung zwangsläufig zur Erteilung einer Baugenehmigung, noch ist eine Fachbehörde in ihrer Entscheidung an die Erteilung einer Baugenehmigung gebunden. Allerdings können Überschneidungen auftreten. So ist beispielsweise im Rahmen der Zulassung einer Gaststätte sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im gaststättenrechtlichen Verfahren zu prüfen, ob die mit einem solchen Betrieb verbundenen Belästigungen für die Umgebung zumutbar sind. Da es sich bei einer Baugenehmigung aufgrund der in ihr enthaltenden Feststellung, dass das genehmigte Vorhaben alle zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt und insoweit dem materiellen öffentlichen Recht entspricht, um einen sog. feststellenden Verwaltungsakt handelt, kann sie auch andere Behörden binden.³ So ist beispielsweise die für die Gaststättenenerlaubnis zuständige Behörde an die Regelungsinhalte der Baugenehmigung gebunden, nicht jedoch umgekehrt.

² Vgl. Paragraph 51 Absatz 1 Nr. 4, 109 Absatz 1, 144 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; Paragraph 9 Absatz 1, 6, 8 f. FStrG.

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 4.10.1988 – 1 C 72.86, BVerwGE 80, 259 (262).

Beispiel: Baugenehmigungsverfahren – Gaststättenrechtliches Genehmigungsverfahren

Bei der Frage der Zulässigkeit einer Gaststätte ist sowohl im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als auch im gaststättenrechtlichen Verfahren zu prüfen, ob die mit dem Betrieb verbundenen Belästigungen mit Blick auf die Umgebung zumutbar sind.

Liegt eine Baugenehmigung vor, ist das gaststättenrechtliche Verfahren insoweit an diese gebunden, dass eine gaststättenrechtliche Erlaubnis nicht mit der Begründung verweigert werden darf, dass die Räume für eine Gaststättennutzung nicht geeignet sind.

Allerdings können mit Blick auf eine bestehende Lärmproblematik Einzelheiten zur Nutzungsausübung, z. B. zur zeitlichen Begrenzung der Betriebszeiten, gaststättenrechtlich geregelt werden.

D 2 Bauordnungsrechtliche Verfahren

Für die Realisierung eines Vorhabens im Sinne vom Paragraphen 29 Absatz 1 BauGB ist in der Regel ein Genehmigungsverfahren nach den Vorschriften der Bauordnungen der Länder erforderlich. Allerdings können die Länder auch bestimmen, dass für bestimmte Vorhaben keine Genehmigungspflicht besteht.

Für Brandenburg ergeben sich insoweit die maßgeblichen Vorschriften aus der **BbgBO**.

D 2.1 Grundsatz der Genehmigungspflicht

Paragraf 59 BbgBO: Grundsatz

(Auszug Stand 28.09.2023)

- (1) Die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind, bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den Paragraphen 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Die Genehmigungsfreiheit nach Absatz 1, den Paragraphen 60 bis 62, 76 und 77 Absatz 1 Satz 3 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach den Paragraphen 63, 64, 66 Absatz 4 und Paragraph 77 Absatz 3 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

Bauliche Anlagen unterliegen, wie in allen Bundesländern, auch in Brandenburg einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht. Dies ergibt sich unmittelbar aus Paragraph 59 Absatz 1 BbgBO.

Von dem in Paragraph 59 Absatz 1 BbgBO enthaltenen Grundsatz der Genehmigungspflicht gibt es allerdings auch **Ausnahmen**. Diese sind in den Paragraphen 60 bis 62, 76 und 77 BbgBO geregelt. Die BbgBO sieht danach folgende **Modifizierungen** des Grundsatzes der Genehmigungspflicht vor:

- Vorrang anderer Gestattungsverfahren gemäß Paragraphen 60 BbgBO,
- Genehmigungsfreie Vorhaben gemäß Paragraphen 61 BbgBO,
- Bauanzeigeverfahren gemäß Paragraphen 62 BbgBO,
- Ausführungsgenehmigungen für die Genehmigung von Fliegenden Bauten gemäß Paragraphen 76 BbgBO und
- Zustimmungsverfahren gemäß Paragraphen 77 BbgBO.

Eine Genehmigung nach den Vorschriften der Bauordnung ist im Übrigen dann nicht erforderlich, wenn die Zulässigkeit einer baulichen Anlage im Rahmen einer spezialgesetzlichen Regelung umfassend zu beurteilen und zu genehmigen ist. Die spezialgesetzlichen Genehmigungen oder auch Erlaubnisse schließen die bauordnungsrechtliche Baugenehmigung ein, z. B. Genehmigungen nach dem BImSchG (→ D 3).

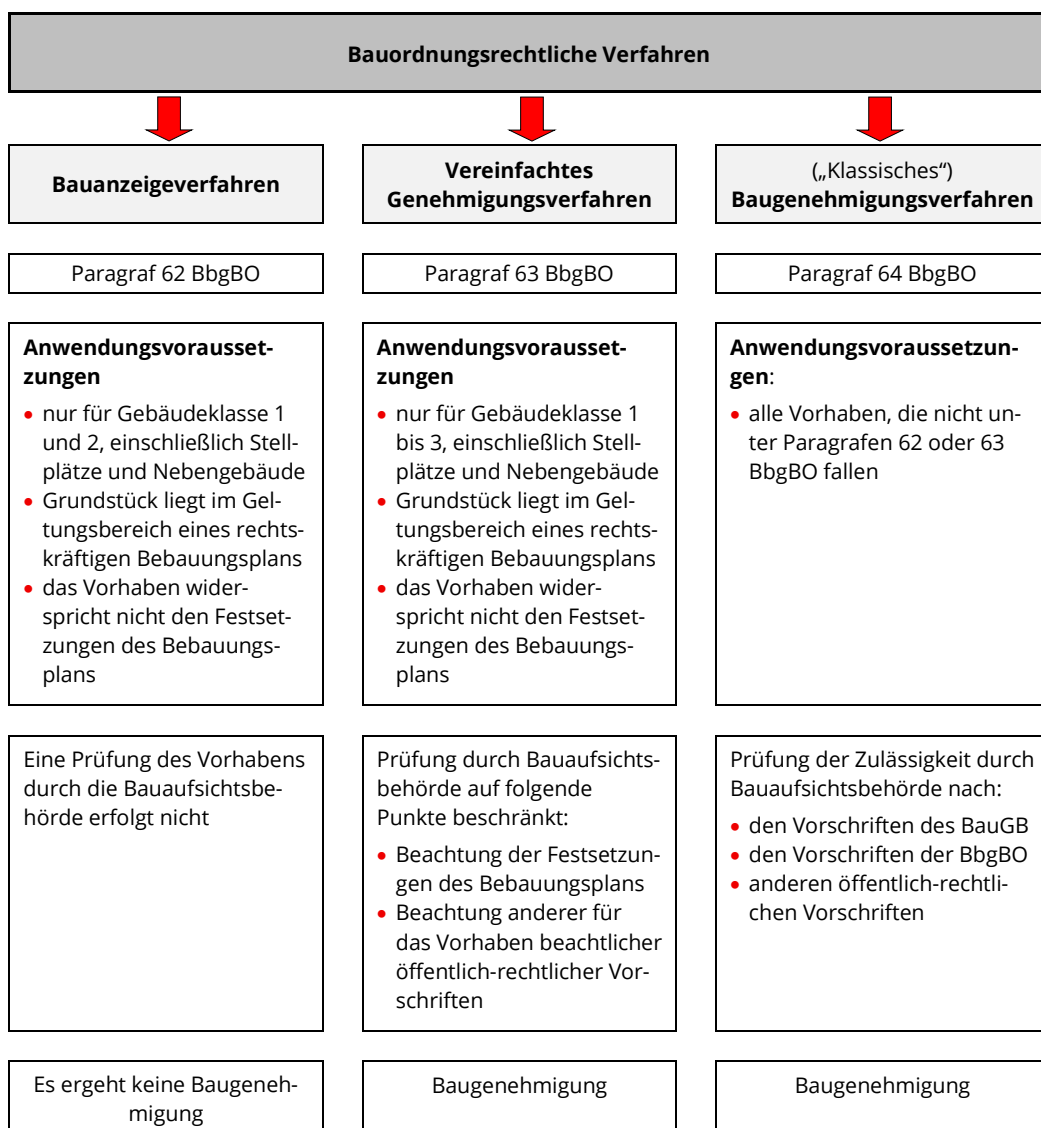
D 2.2 Bauordnungsrechtliche Verfahrensarten

Von den in der BbgBO vorgesehenen Verfahren sollen nachfolgend folgende Verfahren kurz aufgezeigt werden:

- das Bauanzeigeverfahren nach Paragraph 62 BbgBO (→ D 2.2.1),
- das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (→ D 2.2.2) und
- das „klassische“ Baugenehmigungsverfahren (→ D 2.2.3).

Unter welchen Voraussetzungen das jeweilige Verfahren zur Anwendung kommen kann, ergibt sich aus der jeweiligen Vorschrift.

Abbildung D 1: Systematische Übersicht der Verfahren nach Paragraphen 62, 63 und 64 BbgBO



Quelle: Eigene Darstellung

D 2.2.1 Bauanzeigeverfahren

Paragraf 62 BbgBO: Bauanzeigeverfahren

(Auszug Stand 28.09.2023)

(1) Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, einschließlich der zugehörigen notwendigen Stellplätze, notwendigen Abstellplätze für Fahrräder, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans nach Paragraf 30 Absatz 1 oder Absatz 2 des Baugesetzbuchs wird abweichend von den Paragrafen 63 und 64 auf Wunsch der Bauherrin oder des Bauherrn ein Bauanzeigeverfahren durchgeführt, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das **Bauanzeigeverfahren** ist in **Paragraf 62 BbgBO** geregelt und dadurch gekennzeichnet, dass es nicht mit der Erteilung einer Baugenehmigung endet, sondern mit der **Freigabe der Bauausführung durch Fristablauf** (keine Untersagung der Bauausführung innerhalb der vorgesehenen Frist) oder der ausdrücklichen Erklärung der Bauaufsichtsbehörde.

Dieses Verfahren ist nur für bestimmte Fallgestaltungen anwendbar, und zwar nur dann, wenn

- es sich bei dem Vorhaben um ein **Wohngebäude** der Gebäudeklasse 1 oder 2 (vgl. Paragraf 2 Absatz 3 BbgBO) handelt und
- das Vorhaben den **Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans** oder eines **Vorhaben- und Erschließungsplans** nicht widerspricht und
- die **Erschließung** gesichert ist.

▶ Die Anwendbarkeit des Bauanzeigeverfahrens setzt einen Bebauungsplan nach Paragrafen 30 Absatz 1 oder 2 BauGB voraus. **Damit scheidet das Bauanzeigeverfahren für Vorhaben im Außenbereich nach Paragraf 35 BauGB aus.**

D 2.2.2 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Paragraf 63 BbgBO: Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(Auszug Stand 28.09.2023)

(1) Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 einschließlich der zugehörigen notwendigen Stellplätze, notwendigen Abstellplätze für Fahrräder, ihrer Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen, im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans nach Paragraf 30 Absatz 1 oder Absatz 2 des Baugesetzbuchs wird abweichend von Paragraf 64 auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist in Paragrafen 63 BbgBO geregelt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nur unter den Voraussetzungen möglich, wenn

- es sich bei dem Vorhaben um ein **Wohngebäude** der Gebäudeklasse 1 bis 2 (vgl. Paragraf 2 Absatz 3 BbgBO) handelt und

- das Vorhaben den **Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans** oder eines **Vorhaben- und Erschließungsplans** nicht widerspricht und
- die **Erschließung** gesichert ist.

▶ Die Anwendbarkeit des Bauanzeigeverfahrens setzt einen Bebauungsplan nach Paragraph 30 Absatz 1 oder 2 BauGB voraus. **Damit scheidet das vereinfachte Genehmigungsverfahren für Vorhaben im Außenbereich nach Paragraph 35 BauGB aus.**

D 2.2.3 „Klassisches“ Baugenehmigungsverfahren

Paragraf 64 BbgBO: Baugenehmigungsverfahren

(Auszug Stand 28.09.2023)

Bei genehmigungspflichtigen Anlagen prüft die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit nach

1. den Vorschriften des Baugesetzbuchs,
2. den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes,
3. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind.

Das „klassische“ Baugenehmigungsverfahren ist in Paragraph 64 BbgBO geregelt. In diesem Verfahren findet eine **vollumfängliche Prüfung des Vorhabens** statt, anders als im Bauanzeigeverfahren oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

- ▶ Für **Vorhaben im Außenbereich nach Paragraph 35 BauGB** wird in der Regel das klassische Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung kommen. Es sei denn,
- es handelt sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben im Sinne von Paragraph 61 BbgBO oder
 - die Zulässigkeit einer baulichen Anlage ist im Rahmen einer spezialgesetzlichen Regelung umfassend zu beurteilen und zu genehmigen oder
 - es handelt sich um fliegende Bauten gemäß Paragraph 76 BbgBO oder
 - es wird ein bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren nach Paragraph 77 BbgBO durchgeführt.

D 2.3 Konzentrationswirkung der Baugenehmigung

Paragraf 72 BbgBO: Baugenehmigung

(Auszug Stand 28.09.2023)

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Die Baugenehmigung schließt die für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen ein.

Die Erlaubnis nach Paragraf 18 der Betriebssicherheitsverordnung und die Genehmigung der oberen Wasserbehörde zum Bau und Betrieb von Abwasserbehandlungsanlagen schließen eine Baugenehmigung mit ein.

Satz 2 gilt nicht für wasserrechtliche Entscheidungen über betriebsbedingte Gewässerbenutzungen, für Entscheidungen in Selbstverwaltungsangelegenheiten der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie für Entscheidungen in Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren.

Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Ist das Genehmigungsverfahren abgeschlossen, erteilt oder versagt die untere Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung. Nach Paragraf 72 Absatz 1 BbgBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

- ▶ In Brandenburg hat die Baugenehmigung **Konzentrationswirkung**, das heißt, sie schließt andere nach Landesrecht erforderliche **behördliche Entscheidungen gemäß Paragraf 72 Absatz 1 Satz 2 BbgBO** mit ein. Allerdings gilt dies nicht für wasserrechtliche Entscheidungen über betriebsbedingte Gewässerbenutzungen, für Entscheidungen in Selbstverwaltungsangelegenheiten der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie für Entscheidungen in Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren (s. Paragraf 72 Absatz 1 Satz 4 BbgBO).

Vorteil der Konzentrationswirkung ist, dass die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen öffentlich-rechtlichen Zulassungen, z. B. des Naturschutz- und Landschaftspflege- oder des Denkmalrechts, nicht einzeln bei den verschiedenen Behörden beantragt werden müssen, sondern in die Baugenehmigung eingeschlossen und zugleich mit ihr erteilt sind. Welche behördlichen Entscheidungen von der Baugenehmigung eingeschlossen sind, ist in der Baugenehmigung anzugeben (Paragraf 72 Absatz 3 BbgBO).

D 2.4 Genehmigungsfreie Vorhaben

Abweichend von dem Grundsatz der Genehmigungspflicht der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen enthält **Paragraf 61 Absatz 1 BbgBO** eine **Auflistung** von Vorhaben, die **baugenehmigungsfrei** realisiert werden dürfen. Paragraf 61 Absatz 2 BbgBO regelt darüber hinaus den Umgang mit **Nutzungsänderungen** von baulichen Anlagen, die unter Einhaltung der dort geregelten Voraussetzungen ebenfalls baugenehmigungsfrei sind. Schließlich bedarf es nach Paragraf 61 Absatz 3 BbgBO auch für **Instandhaltungsarbeiten** keiner Baugenehmigung.

▶ Die **Auflistung in Paragraf 61 BbgBO ist abschließend**.

Die **Genehmigungsfreistellung** nach **Paragraf 61 BbgBO** bedeutet nicht, dass damit zugleich die Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Vorschriften gewährleistet wäre.

▶ Die Genehmigungsfreiheit nach Paragraf 61 BbgBO bezieht sich **nur auf die Baugenehmigungsbedürftigkeit**. **Anforderungen anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften** bleiben unberührt. Aus diesem Grund muss durch den **Vorhabenträger** vor Baubeginn eines genehmigungsfreien Vorhabens in jedem Fall geklärt werden, ob eventuell erforderliche Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen anderer Behörden beantragt und eingeholt werden **müssen**.

▶ Daher bedarf es auch bei genehmigungsfreien Vorhaben der **Prüfung**, ob unter Umständen andere Vorschriften sowohl des Bauordnungsrechts als auch des Bauplanungsrechts sowie jeweils einschlägiger **Fachgesetze** wie des Naturschutz- und Landschaftspflegerechts, des Wasser- oder auch des Denkmalschutzrechts einem Vorhaben entgegenstehen.

Beispiel: **Einfriedungen** sind nach Paragraf 61 Absatz 1 Nr. 7 BbgBO im Außenbereich unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei. Trotzdem bedarf es der Prüfung, ob der Zaun auch in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig ist.

Beispiel: Zur Durchführung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens ist die **Fällung eines Baumes** erforderlich. Die hierzu gegebenenfalls erforderlichen Ausnahmegenehmigungen, aufgrund einer Baumschutz, Artenschutz) müssen der Bauherr oder die Bauherrin selbst beantragen.

D 2.5 Bauantrag

Zur Einleitung eines Baugenehmigungsverfahrens muss ein Bauantrag mit den erforderlichen Bauvorlagen bei der zuständigen Stelle eingereicht werden. In Brandenburg ist dies die untere Bauaufsichtsbehörde. Der Bauantrag muss alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) enthalten (Paragraf 68 Absatz 2 BbgBO).

Für den Bauantrag, der nicht nur vom Bauherrn, sondern in der Regel auch von einem Bauvorlageberechtigten (Paragraf 65 BbgBO) zu unterzeichnen ist, sind amtlich vorgesehene Formulare zu verwenden.

Welche Unterlagen im Zusammenhang mit dem Bauantrag einzureichen sind, ergibt sich aus der **BbgBauVorIV**.

Nach Eingang des Bauantrags prüft die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen den Antrag auf Vollständigkeit der Bauvorlagen und bestätigt ihren Eingang (Paragraf 69 BbgBO).

Bei Unvollständigkeit des Bauantrags oder bei Antragsmängeln wird dem Bauherrn mit der Eingangsbestätigung eine Frist zur Ergänzung des Bauantrags mitgeteilt. Der Bauantrag gilt als zurückgenommen, wenn die fehlenden Unterlagen nicht fristgerecht nachgereicht werden (Paragraf 69 Absatz 2 BbgBO).

▶ Das Verfahren beginnt erst mit dem Eingang des **vollständigen Bauantrages**.

Sofern der Bauantrag vollständig sein sollte, wird das weitere Verfahren eingeleitet: Die Stellungnahmen der Behörden und Stellen, deren Zustimmung, Einvernehmen oder Benehmen zur Baugenehmigung erforderlich ist oder deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, werden eingeholt. Soweit eine Stellungnahme der beteiligten Fachbehörden nicht fristgerecht bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht, ist davon ausgehen, dass die von der Fachbehörde wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Erteilung einer Baugenehmigung nicht entgegenstehen.

Liegen alle Stellungnahmen vor, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats über den Bauantrag (Paragraf 69 Absatz 6 BbgBO). Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (Paragraf 72 Absatz 1 BbgBO)

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung, der Teilbaugenehmigung bzw. des Vorbescheides richtet sich nach Paragraf 73 Absatz 1 BbgBO und beträgt sechs Jahre. Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist begonnen worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist die Aufnahme der Nutzung angezeigt worden ist.

D 2.6 Bauaufsichtliche Maßnahmen

Die Bauaufsichtsbehörde hat gemäß Paragraf 58 Absatz 2 BbgBO darüber zu wachen, dass bei der Errichtung, der Änderung, der Beseitigung, der Instandhaltung und der Nutzung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

Die Überwachung der nach anderen Fachgesetzen getroffenen Entscheidungen liegt in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörde. Entspricht das Vorhaben nicht der fachlichen Entscheidung oder den in die Baugenehmigung aufgenommenen fachlichen Nebenbestimmungen, muss die Fachbehörde dies der Bauaufsichtsbehörde mitteilen. In Abhängigkeit der fachgesetzlichen Ermächtigungen ist ggf. die Fachbehörde neben der Bauaufsichtsbehörde für ordnungsbehördliche Maßnahmen nach den jeweiligen fachgesetzlichen Ermächtigungen zuständig.

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde nicht nur die **Einstellung der Arbeiten** nach **Paragraf 79 BbgBO** anordnen. Sie kann nach **Paragraf 80 BbgBO** auch die **Beseitigung von Anlagen** anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert wurden. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann die **Nutzung untersagt** werden.

▶ **Ordnungsbehördliche Maßnahmen** können nicht nur für Vorhaben, die im klassischen Genehmigungsverfahren genehmigt wurden, angeordnet werden, sondern auch für Vorhaben, die auf Grundlage eines anderen bauordnungsrechtlichen Verfahrens realisiert wurden und auch für genehmigungsfreie Vorhaben.

D 3 Verfahren nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz

Einer Genehmigung nach den Vorschriften des **BImSchG** bedürfen Vorhaben, die im **besonderen Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen** zu verursachen. Hierzu zählen insbesondere Immissionen, die auf die Umwelt einwirken, insbesondere in Form von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Licht, Erschütterungen, Gerüchen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Was unter schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionen, Emissionen und Luftverunreinigungen im Sinne des BImSchG zu verstehen ist, wird in Paragraf 3 Absatz 1 bis 4 BImSchG definiert.

Paragraf 3 BImSchG: Begriffsbestimmungen

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) *Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.*
- (2) *Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.*
- (3) *Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.*
- (4) *Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.*

Nach Paragraf 2 Absatz 1 BImSchG gelten die Vorschriften des BImSchG für die

- die Errichtung und den Betrieb von Anlagen,
- das Herstellen, Inverkehrbringen und Einführen von Anlagen, Brennstoffen und Treibstoffen, Stoffen und Erzeugnissen aus Stoffen nach Maßgabe der Paragrafen 32 bis 37,
- die Beschaffenheit, die Ausrüstung, den Betrieb und die Prüfung von Kraftfahrzeugen und ihren Anhängern und von Schienen-, Luft- und Wasserfahrzeugen sowie von Schwimmkörpern und schwimmenden Anlagen nach Maßgabe der Paragrafen 38 bis 40 und
- den Bau öffentlicher Straßen sowie von Eisenbahnen, Magnetschwebbahnen und Straßenbahnen nach Maßgabe der Paragrafen 41 bis 43.

Welche Anlagen unter den Anwendungsbereich des BImSchG fallen, ergibt sich unmittelbar aus Paragraf 3 Absatz 5 BImSchG.

Paragraf 3 BImSchG: Begriffsbestimmungen

(Auszug Stand 12.08.2025)

...

(5) Anlagen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. Betriebsstätten und sonstige ortsfeste Einrichtungen,
2. Maschinen, Geräte und sonstige ortsveränderliche technische Einrichtungen sowie Fahrzeuge, soweit sie nicht der Vorschrift des Paragraf 38 unterliegen, und
3. Grundstücke, auf denen Stoffe gelagert oder abgelagert oder Arbeiten durchgeführt werden, die Emissionen verursachen können, ausgenommen öffentliche Verkehrswege.

- ▶ Der Begriff der Anlage wird in Paragraf 3 Absatz 5 BImSchG definiert und ist nicht identisch mit dem Vorhabenbegriff nach Paragraf 29 Absatz 1 BauGB oder dem Begriff der baulichen Anlage nach Paragraf 2 Absatz 1 BbgBO.

Das BImSchG unterscheidet dabei zwischen genehmigungsbedürftigen Anlagen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen (→ D 3.2).

Einer Genehmigungspflicht nach dem Paragraf 4 BImSchG unterliegen solche Betriebe, von denen hohe Emissionen und damit schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen und die daher nicht nur besondere technische umweltrechtliche Anforderungen erfüllen, sondern auch über ihre Emissionen berichten müssen.

Paragraf 4 BImSchG: Genehmigung

(Auszug Stand 12.08.2025)

- (1) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs 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, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen einer Genehmigung. Mit Ausnahme von Abfallentsorgungsanlagen bedürfen Anlagen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, der Genehmigung nur, wenn sie in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche hervorzurufen. Die Bundesregierung bestimmt nach Anhörung der beteiligten Kreise (Paragraf 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlagen, die einer Genehmigung bedürfen (genehmigungsbedürftige Anlagen); in der Rechtsverordnung kann auch vorgesehen werden, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wenn eine Anlage insgesamt oder in ihren in der Rechtsverordnung bezeichneten wesentlichen Teilen der Bauart nach zugelassen ist und in Übereinstimmung mit der Bauartzulassung errichtet und betrieben wird. Anlagen nach Artikel 10 in Verbindung mit Anhang I der Richtlinie 2010/75/EU sind in der Rechtsverordnung nach Satz 3 zu kennzeichnen.

- ▶ Welche Anlagen von einer Genehmigungspflicht nach dem BImSchG erfasst werden, ist **abschließend im Anhang 1 zur 4. BImSchV** geregelt.

Aus **Anhang 1 zur 4. BImSchV** ergibt sich weiterhin, dass eine Genehmigungspflicht nach dem BImSchG von einer bestimmten Leistungsgrenze, Kapazität, Anlagenzahl oder Anlagengröße abhängt. Erst wenn die in der 4. BImSchV angeführten Merkmale erreicht oder überschritten werden, ist ein Verfahren nach den Vorschriften des BImSchG durchzuführen.

Anhang 1 zur 4. BImSchV enthält auch zahlreiche Vorhaben, die im Außenbereich nach Paragraf 35 BauGB privilegiert zulässig sind, z. B.

- Nr. 1.6: Anlagen zur Nutzung von Windenergie (☞ A 2.1.5) mit einer Gesamthöhe von mehr als 50 Metern,
- Nr. 1.15: Anlagen zur Erzeugung von Biogas (☞ A 2.1.6),
- Nr. 7.1: Anlagen zur Haltung oder zur Aufzucht von z. B. Hennen, Sauen oder Rindern (☞ A 2.1.1 und A 2.1.4.2),
- Nr. 10.1: Anlagen, in denen mit explosionsgefährlichen oder explosionsfähigen Stoffen umgegangen wird (☞ A 2.1.4.2).

Zu den wesentlichen rechtlichen Grundlagen immissionsschutzrechtlicher Verfahren, zum Ablauf der verschiedenen Verfahrensarten, einschließlich Tipps für Möglichkeiten der Vereinfachung oder Beschleunigung von Genehmigungsverfahren stellt das **MLEUV**¹ auf ihrer Internetseite Informationen bereit, auf die insoweit verwiesen wird. Aus diesem Grund können sich die Ausführungen an dieser Stelle auf die Grundinformationen beschränken.

Weiterhin ist an dieser Stelle auf den Biogasanlagenerlass vom 26.05.2023² zu verweisen, welcher im LfU für immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren in Bezug auf Biogasanlagen herangezogen wird.

¹ Aufrufbar unter: <https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/umwelt/immissionsschutz/genuehmigungsverfahren/> (letzter Zugriff 01.10.2025)

² Aufrufbar unter: <https://mleuv.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Biogasanlagenerlass-2023.pdf> (letzter Zugriff 24.11.2025)

D 3.1 Förmliches und vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Das BImSchG sieht für **genehmigungspflichtige Anlagen zwei verschiedene Genehmigungsverfahren** vor:

- das förmliche Genehmigungsverfahren nach Paragraph 10 BImSchG und
- das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Paragraph 19 BImSchG.

Welches Verfahren für das konkrete Vorhaben zur Anwendung kommen muss, ergibt sich unmittelbar aus Anhang 1 zur 4. BImSchV. Dort ist in Abhängigkeit der für die Anlagen angeführten Merkmale bestimmt, welche Verfahrensart anzuwenden ist.

Beispiel: **Windenergieanlagen nach Nr. 1.6 des Anhangs 1 der 4. BImSchV**
Anlagen zur Nutzung von Windenergie mit einer Gesamthöhe von mehr als 50 Meter: bei

- 20 oder mehr Windkraftanlagen ist ein förmliches Genehmigungsverfahren,
- weniger als 20 Windkraftanlagen ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Anwendung des **vereinfachten Verfahrens** ist solchen genehmigungsbedürftigen Anlagen vorbehalten, die zwar ebenfalls geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von Paragraph 3 BImSchG hervorzurufen, deren Auswirkungen auf Mensch und Umwelt jedoch als weniger einschneidend oder räumlich begrenzt beurteilt werden.

Der **wesentliche Unterschied** zwischen dem förmlichen und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren liegt in der Öffentlichkeitsbeteiligung (Paragraph 19 Absatz 2 BImSchG). Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden Vorhaben öffentlich im Amtsblatt sowie auch im Internet bekanntgemacht und können für einen Monat im Internet eingesehen werden. Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, Einwendungen gegen das Vorhaben zu erheben. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid im Internet veröffentlicht. Beim vereinfachten Genehmigungsverfahren wird auf die öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens und auf die Auslegung des Antrags und der beigefügten Unterlagen verzichtet.

Besondere Anforderungen gelten, soweit eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage geändert wird (Paragraph 15 ff. BImSchG). Dabei sind verschiedene Fallkonstellationen mit nach dem Grad ihrer Auswirkungen unterschiedlichen Folgen für das heranzuziehende Verfahren zu unterscheiden:

- Änderung genehmigungsbedürftiger Anlagen (Paragraph 15 BImSchG),
- wesentliche Änderung genehmigungsbedürftiger Anlagen (Paragraph 16 BImSchG),
- störfallrelevante Änderung genehmigungsbedürftiger Anlagen (Paragraph 16a BImSchG),
- Änderung einer Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien zum Zweck des Repowerings (Paragraph 16b BImSchG).

Für die **Änderung immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen** ist nach Paragraph 15 BImSchG eine Anzeige erforderlich, wenn sich diese auf die Schutzgüter des BImSchG auswirken kann und der Vorhabenträger keine

Änderungsgenehmigung beantragen möchte. Das heißt, nicht jede bauliche Änderung ist nach Paragraph 15 BImSchG anzeigepflichtig. Anzeigepflichtige Änderungen müssen mindestens einen Monat vor Beginn der Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Auf der Grundlage der eingereichten Anzeigeunterlagen entscheidet die Genehmigungsbehörde, ob tatsächlich die Anzeige ausreichend ist, oder ob es sich um eine wesentliche Änderung handelt, also ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Ist eine Änderung der Lage, der Beschaffenheit oder der Betrieb einer genehmigungspflichtigen Anlage beabsichtigt, muss dafür eine Genehmigung eingeholt werden, wenn es sich um eine wesentliche Änderung nach Paragraph 16 BImSchG handelt.

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens nach den Vorschriften des BImSchG obliegt den für die Genehmigung zuständigen Stellen des LfU³.

Welche **Angaben ein Antrag zur Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung** enthalten muss und welche Unterlagen dem Antrag beizufügen sind, ergibt sich aus der **Verordnung über die Grundsätze des Genehmigungsverfahrens**. Weitere Informationen über die elektronische Antragstellung mit dem Programm ELiA und die notwendigen Unterlagen sind in Brandenburg beim **LfU** erhältlich bzw. auf der Internetseite des LfU abrufbar⁴:

▶ Bevor ein Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung gestellt wird, sollte möglichst frühzeitig Kontakt mit dem **LfU** aufgenommen werden. Auch die **Industrie- und Handelskammer** bietet ein zusätzliches Beratungsangebot, in dem ein Genehmigungslotse nützliche Hinweise zur Vorbereitung auf ein Genehmigungsverfahren gibt.

Grundsätzlich gilt wie auch beim bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren folgender Grundsatz: Je **vollständiger ein Antrag** eingereicht wird, umso schneller kann mit der Genehmigung gerechnet werden. Schließlich darf auch eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nur erteilt werden, wenn Unterlagen vorgelegt werden, die eine vollständige und abschließende Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ermöglichen.

Im Weiteren bedarf es noch des Hinweises darauf, dass sich für bestimmte genehmigungsbedürftige Anlagen weitere Anforderungen ergeben können. Nur beispielhaft sind anzuführen:

Die sog. **IED-Anlagen**, bei denen es sich um besonders umweltrelevante Industrieanlagen handelt, die unter die europäische Industrie-Emissionsrichtlinie fallen, müssen besondere Umweltauflagen zur Vermeidung, Verminderung und Beseitigung von Emissionen erfüllen.

³ Abrufbar unter: <https://service.brandenburg.de/service/de/adressen/weitere-verzeichnisse/verzeichnisliste/~immissionsschutzrechtliche-genehmigungsverfahren-zustaendige-stellen#> (letzter Zugriff 01.10.2025)

⁴ Abrufbar unter: <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/immissionsschutz/genehmigungen/elektronische-immissionsschutzrechtliche-antragsstellung/#> (letzter Zugriff 01.10.2025)

Weitere besondere Anforderungen ergeben sich etwa für sog. Störfallbetriebe aus der **Störfall-Verordnung** und für Großfeuerungsanlagen aus der **Verordnung über Großfeuerungs-, Gasturbinen- und Verbrennungsmotoranlagen**.

Außerdem besteht für genehmigungspflichtige Anlagen regelmäßig die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung**, die nach dem **UVPG** obligatorisch oder einzelfallbezogen sein kann. Die UVP ist ein unselbstständiger Teil des Genehmigungsverfahrens und dient den Behörden auf der Grundlage Technischer Anleitungen (Luft, Lärm) der Entscheidungsfindung.

So ergibt sich aus **Anlage 1 zum UVPG** etwa für Windfarmen, dass bei 20 und mehr Windkraftanlagen eine UVP zwingend, bei 6 bis 19 Anlagen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist, mit dem Ziel zu entscheiden, ob die Durchführung einer vollständigen UVP erforderlich ist, während bei 3 bis 5 Anlagen lediglich eine standortbezogene Vorprüfung durchzuführen ist.

Allerdings wurde mit dem **WindBG** (§ A 2.1.5) eine Ausnahme eingeführt: Danach entfällt die Pflicht zur Durchführung einer UVP und auch einer artenschutzrechtlichen Prüfung für Windenergieanlagen an Land, die innerhalb eines nach Paragraph 2 Nr. 1 WindBG ausgewiesenen Beschleunigungsgebietes errichtet werden. Dies gilt nicht nur für die erstmalige Genehmigung, sondern auch für die Änderung bestehender Anlagen, solange sie sich im Windenergiegebiet befinden.

D 3.2 Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen

Wenn auch nur diejenigen Anlagen, die in der Anlage 1 zur 4. BImSchV genannt sind, für ihren Betrieb eine Genehmigung nach dem BImSchG benötigen, bedeutet dies nicht, dass auch Anlagen, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, nicht von den Regelungen des BImSchG erfasst werden. Vielmehr unterliegen alle Anlagen im Sinne von Paragraph 3 Absatz 5 BImSchG, von denen Emissionen in Form von Luftverunreinigungen, Lärm, Wärme, Erschütterung und dergleichen (Paragraph 3 Absatz 3 BImSchG) ausgehen, dem Anwendungsbereich des BImSchG.

Aber auch die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind gemäß Paragraph 22 Absatz 1 BImSchG vom Betreiber der Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Beispiel: **Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG,**
die jedoch so betrieben werden müssen, dass sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen:

- Gaststätten,
- Sportplätze,
- Hundezwinger,
- Glascontainer,
- Parkhäuser,
- Tankstellen,
- Schrottplätze,
- Schreinereien,
- Kfz-Werkstätten.

Darüber hinaus sind auch nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen stets nach dem aktuellen Stand der Technik zu betreiben. Mit dem Bezug auf den aktuellen Stand der Technik, der fortwährend Veränderungen bzw. Verbesserungen unterliegt, hat auch die Schutzpflicht des Paragraph 22 Absatz 1 BImSchG, wonach der Betreiber einer nicht genehmigungspflichtigen Anlage Schutzanforderungen zu erfüllen hat, einen dynamischen Charakter. Jede Änderung von Technologien der Gefahrenvorsorge kann insoweit veränderte Anforderungen und angepasste Auflagen für den Betrieb ergeben. Einen Bestandschutz für Anlagen gegenüber neuen rechtlichen Anforderungen kennt das Immissionsschutzrecht nicht.

Handelt es sich bei einem Vorhaben um eine **nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne von Paragraph 22 BImSchG**, ist dieses ggf. im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Zulassung zu prüfen und zu genehmigen, z. B. im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens (→ D 2). Sofern z. B. die mit dem Vorhaben

verbundenen Geräuschemissionen Maßnahmen erfordern, sind im Rahmen der Genehmigung gegebenenfalls Nebenbestimmungen zum Schallschutz zu treffen.

Um die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Pflichten sicherzustellen, kann die zuständige Behörde gemäß Paragraph 24 BImSchG im Einzelfall auch Anordnungen treffen.

Um die Anforderungen an die genehmigungsfreien Anlagen zu konkretisieren, hat der Gesetzgeber auf der Grundlage des Paragraph 23 BImSchG eine Vielzahl von Rechtsvorschriften erlassen. Hierzu zählen z. B. die

- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV), die u. a. Vorgaben zu Emissionsbegrenzungen, Anzeige- und Messpflichten, zugelassenen Brennstoffen enthält,
- Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub (7. BImSchV), zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub, die u. a. Vorgaben über Emissionsgrenzwerte, Abgasführung, Späne- und Holzstaublagerung enthält,
- Verordnung zur Begrenzung der Emissionen flüchtiger organischer Verbindungen beim Umfüllen oder Lagern von Ottokraftstoffen, Kraftstoffgemischen oder Rohbenzin (20. BImSchV),
- Verordnung zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen bei der Betankung von Kraftfahrzeugen (21. BImSchV), die u. a. Anforderungen an die Lagerhaltung sowie die Abgasfassung und Abgasführung enthalten,
- Verordnung zur Begrenzung der Emissionen flüchtiger organischer Verbindungen bei der Verwendung organischer Lösungsmittel in bestimmten Anlagen (31. BImSchV), durch die u. a. Grenzwerte festlegt, die in verschiedenen Formen anfallen können, alternativ die Erstellung von Reduzierungsplänen erlaubt und eine Anzeigepflicht beinhaltet,
- Verordnung über Verdunstungskühlanlagen, Kühltürme und Nassabscheider (42. BImSchV), deren Zielsetzung v. a. die Verhinderung der Ausbreitung von Legionellen durch die Abluft ist und legt dazu verbindliche Regeln für den Aufbau, die Beschaffenheit und den Betrieb der Anlagen fest,
- Verordnung über mittelgroße Feuerungs-, Gasturbinen- und Verbrennungsmotoranlagen (44. BImSchV), die u. a. Grenzwerte für Schadstoffe wie Kohlenmonoxid (CO), Stickstoffoxide (NO_x) und Staub festlegt und Betreiberpflichten bestimmt.

Zusätzlich kennt das BImSchG das störfallrechtliche Genehmigungsverfahren nach Paragraph 23b BImSchG für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs gemäß Paragraph 5a BImSchG sind. Das störfallrechtliche Genehmigungsverfahren wird ähnlich dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach Paragraph 10 BImSchG unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Jedoch können nur Umweltverbände und Personen Einwendungen erheben, deren Belange durch das jeweilige Vorhaben berührt ist. Dem störfallrechtlichen Genehmigungsverfahren nach Paragraph 23b BImSchG kann ein Anzeigeverfahren nach Paragraph 23a BImSchG für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs sind, vorausgehen. Nach Paragraph 23a Absatz 2 BImSchG hat die zuständige Behörde festzustellen, ob durch die angezeigte störfallrelevante Errichtung und den Betrieb oder die störfallrelevante Änderung der Anlage der

angemessene Sicherheitsabstand zu benachbarten Schutzobjekten erstmalig unterschritten wird, räumlich noch weiter unterschritten wird oder eine erhebliche Gefahren-
erhöhung ausgelöst wird. Ist dies der Fall, so ist ein störfallrechtliche Genehmigungsver-
fahren nach Paragraf 23b BImSchG zu führen.

D 3.3 Konzentrationswirkung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung hat Konzentrationswirkung (vgl. Paragraf 13 BImSchG) mit der Folge, dass alle die Anlage betreffenden behördlichen Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen (z. B. (Teil-)Baugenehmigung, Vorbescheid, Ausnahmegenehmigung nach dem Naturschutzrecht), Zulassungen, Verleihungen, Erlaubnisse und Bewilligungen erfasst sind, sodass nicht mehrere Genehmigungsanträge gestellt werden müssen.

Ausgenommen von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sind gemäß Paragraf 13 BImSchG Zulassungen bergrechtlicher Betriebspläne und Planfeststellungen, wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen sowie behördliche Entscheidungen über atomrechtliche Genehmigungen.

Vor diesem Hintergrund ist auch die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbehörde für die Beteiligung der Behörden, die fachliche Anforderungen an die zu genehmigende Anlage stellen, zuständig. In Brandenburg ist die zuständige Immissionsschutzbehörde das LfU.

Keine Konzentrationswirkung entfaltet die bloße Anzeige der Änderung einer genehmigungsbedürftigen Anlage. Wird die Genehmigungsfreiheit einer Änderung nach BImSchG vom LfU bestätigt, müssen weitere Genehmigungen (z. B. die Baugenehmigung) selbstständig beantragt werden.