

# **„Das Neue Dorf“ – rechtliche Gesichtspunkte eines neuartigen Siedlungskonzepts**

## **B a c h e l o r a r b e i t**

**an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege (FH),  
Fortbildungszentrum des Freistaates Sachsen  
zum Erwerb des Hochschulgrades  
Bachelor of Laws (LL.B.)**

**vorgelegt von  
Florian Sauer**

**Meißen, 25. März 2019**

# Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis .....                                  | 2  |
| Abkürzungsverzeichnis .....                               | 4  |
| Vorwort .....   | 5  |
| 1 Einleitung .....  | 6  |
| 2 Das Neue Dorf.....                                      | 8  |
| 2.1 Eigenschaften des Siedlungskonzepts .....             | 8  |
| 2.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....                | 9  |
| 2.3 Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft .....    | 11 |
| 3 Begründung des Neuen Dorfes .....                       | 13 |
| 3.1 Initiatoren.....                                      | 13 |
| 3.2 Vorhandensein eines Dorfzentrums.....                 | 13 |
| 4 Bauplanungsrechtliche Grundsatzfragen .....             | 14 |
| 4.1 Bebauungsplanung.....                                 | 14 |
| 4.2 Planungsbedürfnis.....                                | 15 |
| 5 Privilegierung im Außenbereich.....                     | 17 |
| 5.1 Allgemeine Voraussetzungen .....                      | 17 |
| 5.2 Gartenbaulicher Betrieb.....                          | 18 |
| 5.3 Betriebe ohne gartenbaulichen Bezug .....             | 21 |
| 5.4 Dem Gartenbau angegliederte Betriebe.....             | 22 |
| 5.5 Dorfzentrum.....                                      | 22 |
| 5.6 Sicherstellung des gartenbaulichen Zweckes .....      | 24 |
| 6 Erschließung .....                                      | 26 |
| 6.1 Erschließungsbedarfe des Neuen Dorfes .....           | 26 |
| 6.2 Zuwegung.....   | 26 |
| 6.3 Wärmeversorgung .....                                 | 28 |
| 6.4 Stromversorgung und Telefonanschluss.....             | 29 |
| 6.5 Abfallbeseitigung .....                               | 29 |
| 6.6 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....        | 31 |
| 6.6.1 Wasserversorgung .....                              | 31 |
| 6.6.2 Abwasserbeseitigung .....                           | 33 |
| 6.6.2.1 Trennung des Abwasser- und Toilettensystems ..... | 33 |
| 6.6.2.2 Pflanzenkläranlagen.....                          | 34 |
| 6.6.3 Teiche .....  | 36 |
| 6.7 Anschluss- und Benutzungszwang .....                  | 37 |
| 7 Öffentliche Belange .....                               | 42 |
| 7.1 Einführung .....                                      | 42 |
| 7.2 Ziele der Raumordnung .....                           | 42 |
| 7.2.1 Raumbedeutsamkeit eines Vorhabens .....             | 42 |
| 7.2.2 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.....                 | 43 |
| 7.2.3 Gebiete der Waldmehrung.....                        | 44 |
| 7.3 Darstellungen eines Landschaftsplanes.....            | 46 |
| 7.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....         | 48 |
| 7.5 Darstellung weiterer Pläne.....                       | 49 |
| 7.5.1 Allgemeines.....                                    | 49 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 7.5.2 | Hochwasserentstehungsgebiet.....                 | 49 |
| 7.5.3 | Landschaftsschutzgebiet .....                    | 49 |
| 7.6   | Entstehung einer Splittersiedlung .....          | 51 |
| 7.7   | Planungserfordernis.....                         | 52 |
| 7.8   | Weitere öffentliche Belange .....                | 53 |
| 8     | Ergebnisse .....                                 | 54 |
| 8.1   | Sinnvolle rechtliche Veränderungen .....         | 54 |
| 8.2   | Zusammenfassung und Ausblick .....               | 55 |
|       | Wesentliche Erkenntnisse der Bachelorarbeit..... | 56 |
|       | Literaturverzeichnis.....                        | 57 |
|       | Rechtsprechungsverzeichnis .....                 | 59 |
|       | Rechtsquellenverzeichnis .....                   | 60 |
|       | Eidesstattliche Versicherung.....                | 62 |

## Abkürzungsverzeichnis

| <b>Abkürzung</b> | <b>Erläuterung</b>  |
|------------------|---|
| AbfKlärV         | Klärschlammverordnung                                       |
| BauGB            | Baugesetzbuch   |
| BGB              | Bürgerliches Gesetzbuch                                     |
| BNatSchG         | Bundesnaturschutzgesetz                                     |
| BVerwG           | Bundesverwaltungsgericht                                    |
| BWaldG           | Bundeswaldgesetz  |
| DüV              | Düngeverordnung   |
| ErlFreihVO       | Erlaubnisfreiheits-Verordnung                               |
| GenG             | Genossenschaftsgesetz                                       |
| IfSG             | Infektionsschutzgesetz                                      |
| KrWG             | Kreislaufwirtschaftsgesetz                                  |
| LEP              | Landesentwicklungsplan Sachsen                              |
| OVG              | Oberverwaltungsgericht                                      |
| Rn.              | Randnummer  |
| ROG              | Raumordnungsgesetz  |
| SächsBO          | Sächsische Bauordnung                                       |
| SächsGemO        | Sächsische Gemeindeordnung                                  |
| SächsKomZG       | Sächsisches Gesetz über kommunale Zusammenarbeit            |
| SächsStrG        | Sächsisches Straßengesetz                                   |
| SächsWaldG       | Sächsisches Waldgesetz                                      |
| SächsWG          | Sächsisches Wassergesetz                                    |
| SMUL             | Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft |
| TrinkwV          | Trinkwasserverordnung                                       |

## Vorwort

Diese Bachelorarbeit ist nicht nur geschrieben, um einen Bachelorgrad zu erlangen, sondern soll den Gründern der Dörfer der Zukunft eine Hilfe im Umgang mit allerlei rechtlichen Vorschriften bieten. Aus diesem Grunde ist die vorliegende Fassung der Arbeit nach ihrer Abgabe und Verteidigung im Herbst 2019 noch einmal überarbeitet worden, um Hinweise der Prüfer mit einfließen zu lassen. In dieser Fassung folgen nun in einigen Bereichen wesentliche Ergänzungen.

In dieser Abhandlung wird vom Neuen Dorf als eine Siedlung geschrieben. In der in dieser Arbeit bevorzugten Variante, durch den Erlass eines *einfachen* Bebauungsplanes die Fläche eines Neuen Dorfes im Außenbereich zu belassen und die Gebäude – bei Durchführung aller nötigen Bauleitplanungen – als privilegierte Vorhaben eines Gartenbaubetriebes (bspw. einer Genossenschaft) zu errichten, ist die Ausdrucksform der Siedlung aus rechtlicher Sicht nicht ganz stimmig. Der einfacheren Formulierung wegen wurde er aber dennoch verwendet.

Treffender wäre es, stets von *baulichen Anlagen auf den Minifarmen* zu sprechen, wenn die Anwendung von Rechtsvorschriften auf die gesamte von Professor Ralf Otterpohl vorgestellte Idee betrachtet wird. Diese Betrachtung erfolgt pauschal, denn was beispielsweise im Bereich der Bodenverbesserung und der Biodiversität für eine einzelne Minifarm mit ihrem Gebäude gilt, gilt schließlich im großen Maßstab auch für die gesamte ‚Siedlung‘.

Meinen Erfahrungen nach – welche ich erst nach Abschluss dieser Arbeit sammelte – sollte zur Vermeidung von Missverständnissen zwischen Initiatoren eines Neuen Dorfes und Bediensteten der Behörden weniger von einer Siedlung, sondern von einem vorwiegend gartenbaulichen Betrieb gesprochen werden, welcher in einen Mutterhof sowie in die Minifarmen gliedert ist. Damit wird deutlicher, weshalb neben bzw. trotz der Bauleitplanung die Fläche des Neuen Dorfes Außenbereich bleiben und die Bebauung über das Landwirtschaftsprivileg erfolgen soll.

Florian Sauer, im Frühjahr 2021

# 1 Einleitung

Das Neue Dorf ist ein Siedlungsentwurf, welcher von Professor Ralf Otterpohl in seinem gleichnamigen Buch vorgestellt wird.<sup>1</sup> Es kann als eine neuartige Form eines Bauernhofes verstanden werden, dessen Ziel es ist, Wohnen, Arbeit, Freizeitgestaltung, die Landwirtschaft sowie das Erleben und den Schutz der Natur innerhalb einer Siedlungsstruktur in Einklang zu bringen. Die übliche, mehr oder weniger starke Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten im Innenbereich einerseits und der landwirtschaftlichen Tätigkeiten im Außenbereich wird dabei aufgebrochen. Die räumliche Aufteilung vieler dieser Lebensbereiche stellt den tatsächlichen Normalfall dar, weshalb das Bauplanungsrecht solche abweichenden Möglichkeiten nicht kennt. Wie ein solches Gebiet rechtlich dennoch zu verwirklichen ist, soll deshalb Gegenstand der vorliegenden Arbeit sein. Der Schwerpunkt ist dabei auf die bauplanungsrechtliche Verwirklichung gelegt. Ebenso finden weitere damit im Zusammenhang stehende öffentlich-rechtliche Gesichtspunkte, wie beispielsweise solche des Umweltrechtes, Berücksichtigung. Aufbauend auf diese sind weiterhin eine Bewertung der vorhandenen Rechtslage sowie die Unterbreitung themenbezogener Vorschläge zu sinnvollen rechtlichen Veränderungen Ziel dieser Arbeit.

Zu Beginn der vorliegenden Arbeit werden die Eigenschaften sowie die Bedeutung dieses Themas dargestellt. Es folgt das Aufzeigen und die Analyse bauplanungsrechtlicher Umsetzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Dabei werden allgemeine Möglichkeiten einer Bauleitplanung thematisiert. Ein Vorweggriff sämtlicher inhaltlicher Themen einer solchen komplexen und stets einzelfallbezogenen Planung ist dabei nicht möglich. Vertieft wird stattdessen die denkbare Kombination der Bauleitplanung mit privilegiertem Bauen im Außenbereich. Fragen, die auch für die Bauleitplanung wesentlich sind, werden dabei mit den folgenden Themenschwerpunkten erörtert:

Der Erschließung ist aufgrund ihrer Bedeutung der Komplexität im Gartenringdorf ein eigenes Kapitel gewidmet, welches unter anderem die Prüfung von Erschließungsbedarfen beinhaltet. In die darauffolgende Untersuchung des Verhältnisses von öffentlichen Belangen zum Neuen Dorf sind verschiedene Gebiete des öffentlichen Rechtes einbezogen, welche bei dessen Umsetzung von Bedeutung sein können. Den Abschluss bilden, neben einer Zusammenfassung, die Stellungnahme und Veränderungsvorschläge zur derzeitigen Rechtslage.

Aufgrund der bereits genannten Neuartigkeit dieses Themas sind nach der Kenntnis des Verfassers keine Publikationen vorhanden, welche rechtliche Fragen zu diesen oder ähnlichen Siedlungskonzepten behandeln. Bei der im Folgenden verwendeten

---

<sup>1</sup> Otterpohl: *Das Neue Dorf*, 2017.

Literatur handelt es sich somit größtenteils um Gesetzeskommentare sowie einschlägige Urteile. Anhand dieser erfolgt eine tiefgründige Darstellung und Analyse der Rechtslage in Bezug zu den jeweiligen Aspekten des Neuen Dorfes, welche unter diese subsumiert werden. Hierbei werden einerseits allgemeingültige abschließende Aussagen getroffen, andererseits bedingen unterschiedliche standortbezogene Gegebenheiten auch unterschiedliche Rechtslagen, welche lediglich fallbezogen zu beurteilen sind.

Lebensmittelrechtliche Bestimmungen, welche bei der Veräußerung von Produkten eines solchen Dorfes von Bedeutung sind, das Pflanzenschutzrecht sowie Fragen des Grundstücks- und Landpachtverkehrsrecht sind nicht Gegenstand dieser Arbeit. Gesellschaftsrechtliche Themenbereiche werden lediglich punktuell erwähnt.

## 2 Das Neue Dorf

### 2.1 Eigenschaften des Siedlungskonzepts

Beim Neuen Dorf handelt es sich um ein Ökodorf, dessen Ziel im Gegensatz zu vielen bereits bestehenden Siedlungen solcher Art nicht in der Schaffung einer engen Gemeinschaft im Sinne einer Kommune liegt.<sup>2</sup> Vielmehr kann die angestrebte gesellschaftliche Struktur als kooperative Nachbarschaft bezeichnet werden. Dies hat zur Folge, dass dem Wohnen dienende Gebäude nicht nur zentral, bspw. in einem Mehrseitenhof, organisiert sind, sondern hauptsächlich eine dezentrale Verteilung derselben über die Fläche des Neuen Dorfes vorhanden ist. Sie befinden sich regelmäßig in einer sogenannten Minifarm.

Dies bezeichnet die kleinste Einheit innerhalb der Siedlung, in welcher eine Familie (oder ähnliche Gemeinschaft) gleichzeitig Gartenbau betreibt und wohnt. Diese Fläche kann, je nach örtlichen Gegebenheiten, persönlichen Fähigkeiten und Präferenzen, eine Fläche von zehn Ar bis zu einem Hektar betragen.<sup>3</sup> Auch können Kleinstunternehmen wie handwerkliche Betriebe in einer solchen Minifarm angesiedelt sein. Weiterhin „soll es [...] viele weitere Kleinbetriebe, Werkstätten, Gemeinschaftsbüros, Kita und Schule, Laden, Café, Heilpraxis, häusliche Altenpflege und vieles mehr geben“<sup>4</sup>.

Neben den Minifarmen ist ein zentrales Hofgebäude als Dorfzentrum vorgesehen<sup>5</sup>, welches auch als Mutterhof bezeichnet wird. Die eben zitierten Vorhaben können dort arbeits- und kostenteilig verwirklicht werden, insbesondere dann, wenn sie raum-, kosten-, oder besucherintensiver Art sind. Für Bewohner des Neuen Dorfes, welche auf keiner Minifarm leben (wollen), sind darüber hinaus die Einrichtungen von Wohnungen im Dorfzentrum mit der Möglichkeit der Teilhabe an einem angrenzenden Gemeinschaftsgarten denkbar.

Die erstrebenswerte Größe einer solchen Siedlung beträgt 150 bis 300 Einwohner. Dies eröffnet eine Vielfalt von Arbeits- und Projektmöglichkeiten und gestattet die Entwicklung einer aktiven Dorfgemeinschaft.<sup>6</sup> Somit kann das Neue Dorf eine Größe von bis zu 100 Minifarmen aufweisen. Ein deutlich geringerer Umfang ist möglich, wenn ein aktives Gemeinschaftsleben in einer bereits bestehenden Ortschaft, in welche das Gartenringdorf integriert wird, besteht.

---

<sup>2</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 29

<sup>3</sup> vgl. ebd. S. 13 f.

<sup>4</sup> ebd. S. 13

<sup>5</sup> vgl. ebd. S. 17

<sup>6</sup> vgl. ebd. S. 13 und 16

Ziel ist eine über die Selbstversorgung hinausgehende „Versorgung der Umgebung und einer Stadt“<sup>7</sup> mit Lebensmitteln. Dies soll durch kleinflächigen Gartenbau erreicht werden, welcher mittels dauerhaftem und intensivem Humusaufbau eine ökologische, nachhaltige und ertragreiche Wirtschaftsweise darstellt.<sup>8</sup>

Weiterhin zeichnet sich diese Siedlungsform durch vielfältige vor Ort bestehende Erwerbsmöglichkeiten aus, welche durch die Bewohner selbst mittels der oben genannten Kleinstunternehmen geschaffen werden. Sind diese als Teilzeitarbeitsplätze konzipiert, besteht die Möglichkeit für die Bewohner, verschiedene Berufe zu kombinieren.<sup>9</sup>

Da es sich bei diesem Siedlungskonzept um ein Ökodorf handelt, besteht der Anspruch, sämtliche Aspekte des Dorfes umweltfreundlich zu gestalten. Dies umfasst beispielsweise eine naturnahe und bodenschonende Bauweise von Gebäuden<sup>10</sup> und Straßen<sup>11</sup> als auch die Nutzung von Komposttoiletten oder anderen Alternativen zur Wassertoilette sowie einer lokalen, dezentralen Abwasserbehandlung<sup>12</sup>.

Die in diesem Kapitel beschriebenen Eigenschaften haben keinen abschließenden Charakter. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit liegen diese der Bedeutung des Begriffes „Neues Dorf“ zugrunde, es wird synonym ebenfalls als „Gartenringdorf“ bezeichnet. In der praktischen Umsetzung kann ein solches Siedlungskonzept selbstverständlich auch individuell abweichende Merkmale vorweisen, deren rechtliche Auswirkungen dann entsprechend zu berücksichtigen sind.

## **2.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Ein Ziel des Neuen Dorfes ist es, mittels einer ertragreichen Lebensmittelproduktion durch „Humusaufbau, [...] Agroforstsystemen, Polykulturen und Minifarmen“<sup>13</sup> sowohl langfristige Nahrungssicherheit als auch eine Regenerierung des Bodens zu bewirken.<sup>14</sup> Insbesondere der Aufbau einer gesunden Humusschicht ist hierbei von großer Bedeutung.<sup>15</sup> Bei der Gründung mehrerer solcher Siedlungen in einer Region wird eine krisensichere Lebensmittelversorgung mit geringen Transportwegen auf lokaler Ebene erreicht.

In Verbindung mit der Gesundung des Bodens durch den Humusaufbau bietet die naturnahe und schadstofffreie Wirtschaftsweise der Minifarmen, beispielsweise durch Permakultur, Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tierarten. Die Pflanzung ver-

---

<sup>7</sup> Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 14

<sup>8</sup> vgl. ebd. S. 8 f. und S. 94 f.

<sup>9</sup> vgl. ebd. S. 18; 100 ff.

<sup>10</sup> vgl. ebd. S. 120 f.

<sup>11</sup> vgl. ebd. S. 123

<sup>12</sup> vgl. ebd. S. 7 f.

<sup>13</sup> ebd. S. 32

<sup>14</sup> vgl. ebd. S. 8 f.

<sup>15</sup> vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): *Leitfaden zur Humusversorgung*, 2015. S. 9

schiedener Sträucher und Bäume als Strukturelemente trägt hierzu sowie auch zum Erosionsschutz und zur Verschönerung insbesondere von sonst ausgeräumten Agrarlandschaften bei. Das bewusste Schaffen spezieller Biotope verstärkt diese Effekte.

Als Alternative zur agrochemischen Landwirtschaft ist ein Gartenringdorf geeignet, den Verlauf des Insektensterbens umzukehren. Dies ist durch die im Konzept des Neuen Dorfes vorgesehene Schaffung verschiedener Habitats, die Vermeidung von Monokulturen sowie den Verzicht auf künstlichen Pflanzenschutz- und Düngemitteln möglich.<sup>16</sup> Die Dringlichkeit solcher Vorhaben zeigt beispielsweise der Fortgang des Insektensterbens, welcher die Stabilität des Ökosystems und damit langfristig betrachtet ebenso die Lebensgrundlage des Menschen stark gefährdet:

„Forscher konnten zeigen, dass die Gesamtbiomasse der Fluginsekten in Deutschland [von 1989] bis 2014 um 76% zurückgegangen ist“.<sup>17</sup>

Die Verwendung dezentraler Abwassersysteme führt überregional zu einer Entlastung des Wasserhaushaltes, da keine nach der Reinigung verbleibenden Schadstoffe in Gewässer eingeleitet werden.<sup>18</sup>

Diese genannten Eigenschaften tragen aktiv zur Erfüllung der landwirtschaftlichen Ziele 4.2.1.2 bis 4.2.1.4 des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP) 2013 bei. Diese beinhalten die Anpassung der Wirtschaftsweise an die Folgen des Klimawandels, die Förderung der biologischen Vielfalt, den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und die Zunahme der ökologisch bewirtschafteten Flächen. Ebenso steht das Neue Dorf im Einklang mit dem Grundsatz des Bodenschutzes 4.1.3.1 LEP 2013, welcher unter anderem durch landschaftsgestalterische Maßnahmen die Verringerung der Erosion und Schadstoffbelastung des Bodens fordert. Weiterhin fördert der Aufbau einer gesunden Humusschicht entsprechend dem Grundsatz 4.1.2.6 LEP 2013 das Wasserrückhaltevermögen des Bodens. Die bessere Aufnahme und Speicherfähigkeit humusreicher Böden in Gartenringdörfern trägt sowohl zum Hochwasserschutz als auch zur Überbrückung von Trockenperioden bei.<sup>19</sup>

Die verbreitete und oftmals zutreffende Ansicht, der Mensch belastet aufgrund seiner Lebensweise und Gebäude stets die Umwelt, ist in Bezug auf das Neue Dorf, wie eben dargestellt, nicht zutreffend. In einer solchen Siedlungsform ist er vielmehr in der Lage, zur Entfaltung der Natur und zur Bereicherung des Ökosystems gestaltend beizutragen. Die missbräuchliche Intention, lediglich ein Wohnhaus im Außenbereich zu errich-

---

<sup>16</sup> vgl. Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): *Insektenrückgang. Ursachen und Handlungsbedarf*, 2018

<sup>17</sup> Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): *Insektenrückgang: Daten und Fakten*, 2018

<sup>18</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 127

<sup>19</sup> vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): a. a. O., 2015. S. 9

ten, ist, wie in Kapitel 5.6 dargestellt wird, ausgeschlossen. All dies sei dem geeigneten Leser stets gewahr, ebenso sollte dies dem jeweiligen Verantwortlichen bei Anwendung und Auslegung der Rechtsnormen im Genehmigungsverfahren bewusst sein. Die Regelungen des Bau-, Umwelt- und Raumordnungsrechts nämlich gehen, notwendigerweise, stets von jener negativen Annahme aus, in dem eine Vielzahl rechtlicher Bestimmungen zum Schutze der Natur und Landschaft vorhanden sind, an denen auch die Bauwerke des Gartenringdorfes zu messen sind und für diese eine Hürde darstellen können. Dies vermittelt unweigerlich den Eindruck, Gebäude in Minifarmen stünden dem hohen Ziele des Natur- und Umweltschutzes entgegen.

Aus diesem Grunde sei dieser Hinweis an dieser Stelle gegeben.

### **2.3 Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft**

Vielfältige Tätigkeiten innerhalb eines Gartenringdorfes in der Urproduktion, im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor schaffen Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum.<sup>20</sup> Dadurch wird die regionale Wirtschaftskraft und Versorgungslage im Sinne des Zieles 6.1.3 LEP 2013 gestärkt. In Kombination mit der Eröffnung einer attraktiven Zukunftsperspektive auch für viele junge Menschen ist die Schaffung von Neuen Dörfern somit eine wirkungsvolle Strategie zur Verbesserung problematischer struktureller und demographischer Situationen im ländlichen Raum, wie im weiteren Verlauf dieses Kapitels an einem Beispiel belegt werden soll.

Eine berufliche Perspektive bietet das Neue Dorf nicht ausschließlich im Bereich der Ausbildungsberufe. Auch wenn es sich in einer günstigen Entfernung zu einer größeren Stadt mit entsprechenden Arbeitsmöglichkeiten befindet, sind vor Ort beispielsweise im Bereich der Landschaftsarchitektur, dem Gesundheitswesen, der Verwaltung und Betriebswirtschaft sowie dem Ingenieurwesen Beschäftigungsmöglichkeiten für Menschen mit akademischem Abschluss denkbar.

Das Neue Dorf ist, aufgrund seiner unkonventionellen Eigenschaften, vornehmlich für Menschen von Interesse, welche aktiv ihr persönliches als auch das gemeinschaftliche Leben positiv gestalten möchten. Dass solche Einwohner für ländliche Gemeinden und deren Gesellschaften von besonderer Bedeutung sind, belegt folgender Ausschnitt des Artikels „Offen für Neues“ von Jan Hufenbach:

„Im Verlauf der letzten Jahre wurden an vielen Orten Deutschlands lokale Zuzügler- und Rückkehrer-Initiativen entwickelt, die sich zunehmend um die Gunst von Neubürgern bemühen. Mittlerweile lässt sich ein Wettbewerb gerade um die Macher-Typen und die kreativen Köpfe feststellen, also diejenigen, die [...] auch anpacken

---

<sup>20</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 34

wollen und sich in die Entwicklung des ländlichen Raumes aus dem dann gefundenen Lebensmittelpunkt heraus einbringen. [...]“<sup>21</sup>

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Umsetzung des Konzepts des Neuen Dorfes in einer Gemeinde deren demographische, wirtschaftliche und auch ökologische Lage verbessert wird. Es handelt sich somit um ein Projekt zur Sicherung der Daseinsvorsorge gemäß dem Grundsatz 6.1.7 LEP 2013, welches im Sinne der Raumordnung gewollt und unterstützenswert ist. Ein Beispiel für ein ähnliches Konzept, in dem lediglich eine Art des Dorfsentrums ohne Minifarmen geschaffen wurde, beschreibt Niklas Prenzel in seinem Artikel „Ja, es lebt“:

„In Bollewick [...] hatten die Leute noch andere Ideen. Die Scheune dort ist ziemlich groß, 125 Meter lang und 34 Meter breit. [...] Heute kann man in der Scheune übernachten, nicht im Stroh, sondern in bequemen Betten. In einem richtigen Hotel. Es gibt auf zwei Etagen Lebensmittelstände mit Wurst, Honig oder Sanddornsaft aus Mecklenburg, einen Bäcker und sogar einen Friseur. [...] Die Scheune ist ein gutes Beispiel dafür, wie sich Orte verändern können. Und dafür, wie ihnen Menschen eine neue Bedeutung geben, neues Leben einhauchen. Früher [...] war die Scheune ein Ort, um den die Menschen einen großen Bogen machten. [...] Die sozialistische Massentierhaltung vergiftete die Böden und die Gewässer im Umland [...]. Schließlich bekam [der Bürgermeister] Zuschüsse von EU, Bund und Land für seinen Plan, die größte Feldsteinscheune Deutschlands zu renovieren. Dass sich viele Touristen locken ließen, lag auch an der Nähe zur Mecklenburgischen Seenplatte. Mittlerweile kommen im Jahr mehr als 100.000 Besucher, 70 Menschen haben in der Scheune Arbeit. Manche von ihnen pflegen noch alte Handwerksberufe wie Kürschner oder Holzdrechsler und verkaufen die Produkte direkt aus der Werkstatt. [...] Heute ist Bollewick ein sogenanntes Bioenergiedorf. Das heißt, es produziert den Strom, den die Menschen benötigen, in Biogasanlagen. [...] Im hinteren Teil [eines] kleinen Hauses sind die Wärmepumpen fürs [sic] Dorf untergebracht; im vorderen bekommt man rund um die Uhr Grillfleisch, Käse aus der Region oder frische Milch aus dem Automaten. [...] Bollewicks Einwohnerzahl ist seit der Wende gestiegen. Viele finden im Dorf Arbeit, andere pendeln in größere Orte, manche kommen auch nur am Wochenende. Wie viele Menschen hier ihre Zukunft sehen, zeigen auch die drei Kindertagesstätten. Das Dorf gehört zu den jüngsten Gemeinden der Region [...]“<sup>22</sup>

Die vorgestellten positiven Auswirkungen sind in diesem Beispiel lediglich durch eine aktive Zivilgesellschaft und die Umnutzung der alten Scheune sowie der touristisch günstigen Lage entstanden, ein Aufbau von Minifarmen erfolgte nicht.

Die Verwirklichung eines einzelnen Neuen Dorfes hat vielfältige positive Auswirkungen im lokalen Umfeld. Eine flächendeckende Etablierung dieser Siedlungsform hätte entsprechend positive Auswirkungen auf gesamtgesellschaftlicher Ebene.

---

<sup>21</sup> Hufenbach: *Offen für Neues*, 2018. S. 10

<sup>22</sup> Prenzel: *Ja, es lebt*, 2018. S. 11 f.

## 3 Begründung des Neuen Dorfes

### 3.1 Initiatoren

Denkbare Initiatoren eines Neuen Dorfes sind zum einen Bürgerinitiativen, zum anderen Gemeinden.

Der Vorteil einer Initiativgruppe besteht darin, dass bereits ein Teil der zukünftigen Dorfbewohner vorhanden ist. Dies wiederum hat positive Effekte auf weitere interessierte Menschen und ermutigt diese, sich an einem solchen Projekt zu beteiligen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn dies von der Gemeinde aktiv gefördert wird:

„Mehr und mehr Bürgermeister erkennen, dass es Sinn macht [sic], die Neuankömmlinge von Anfang an als ‚Ermöglicher‘ zu unterstützen, denn es zeigt sich immer wieder, dass die, die bereits angekommen sind und ihr Angekommensein positiv kommunizieren, geradezu magnetisch auf diejenigen wirken, die den Schritt noch nicht getan haben, aber nun umso mehr ermutigt sind“.<sup>23</sup>

Ein an die jeweilige Gemeinde gerichtetes Gebot der Unterstützung für derartige Vorhaben „zur Entwicklung des ländlichen Raumes [...]“, welche beispielsweise räumliche Voraussetzungen zur Entwicklung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft schaffen sowie Gewerbe, Handwerk und die Eigeninitiative der Bevölkerung stärken, ist im LEP 2013 in Kapitel III Nr. 1.2.3 normiert.

Geht die Initiative hingegen von der Gemeinde selbst aus, signalisiert dies die Bereitschaft, ein solches Projekt aktiv zu begleiten. Das Eintreten des oben genannten Effekts ist ebenfalls dann wahrscheinlich, wenn erste potentielle Bewohner sich an dem Projekt eines Neuen Dorfes beteiligen, welche durch diese kommunale Initiative motiviert worden sind:

„Viele ländliche Regionen verlieren Einwohner. Umso wichtiger sind Initiativen, mit denen die Gemeinden um Neubürger werben. [...] Eine Gemeinde glänzt durch die [...] Angebote, die sie ihren Bürgern macht. Das Spektrum der Möglichkeiten ist riesig und reicht vom Dorfladen über die Mitfahr-App, über Nachbarschaftshilfe [...] bis hin zur Unterstützung bei Förderanträgen“.<sup>24</sup>

### 3.2 Vorhandensein eines Dorfzentrums

Soll ein verlassener Gutshof, ein Bauernhof ohne Nachfolge oder ein sonstiges größeres Gebäude mit ausreichend umliegender Fläche für die Minifarmen als Dorfzentrum genutzt werden, so hat dieses Gebäude in der Regel Bestandsschutz. Gegebenenfalls ist gemäß § 59 Abs. 1 SächsBO eine Nutzungsänderung oder eine bauliche Umgestaltung genehmigungspflichtig. Der Schwerpunkt der rechtlichen Umsetzbarkeit des Pro-

---

<sup>23</sup> Hufenbach: a. a. O., 2018. S. 10

<sup>24</sup> ebd.

jekts richtet sich in diesem Falle auf die umliegenden dazugehörigen oder erwerbbaaren Flächen, auf welchen die Minifarmen und die notwendigen Erschließungsanlagen errichtet werden sollen.

Ist kein Hofgebäude oder ähnliches vorhanden, ist grundsätzlich eine gleichzeitige Planung und Genehmigung aller wesentlichen Bestandteile des Neuen Dorfes erforderlich. Es kann jedoch auch eine Priorisierung erfolgen, welche Elemente des Gartenringdorfes zuerst umgesetzt werden sollen. Dies hängt stark von den Gegebenheiten des Einzelfalles ab. Ebenso könnte ein leerstehendes geeignetes Gebäude innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur als Mutterhof dienen, dessen Entfernung zu den entstehenden Minifarmen möglichst kurz sein sollte.

## **4 Bauplanungsrechtliche Grundsatzfragen**

### **4.1 Bebauungsplanung**

Oftmals ist ein Neubau eines Dorfzentrums, wie im vorangegangenen Kapitel ausgeführt, nicht erforderlich. Dem begrenzten Umfang dieser Arbeit Rechnung tragend, ist im Folgendem deshalb die rechtliche Umsetzbarkeit der Minifarmen umfassend untersucht, die eines Mutterhofes hingegen nur in geringem Maße betrachtet.

Es stellt sich zunächst die Frage, ob die Fläche für ein Neues Dorf mit einem i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 2 und 8 ff. BauGB überplant werden, um sämtliche Bauvorhaben im Innenbereich zu errichten, oder ob rechtliche Möglichkeiten des Bauens im Außenbereichs in die Projektgestaltung einbezogen werden sollten.

Aufgrund der großen Fläche von Minifarmen weist ein Gartenringdorf im Normalfall eine Größe von mehreren Hektaren auf. Demgegenüber stehen Begrenzungen der Innenbereichserweiterung einer Gemeinde in Kapitel 2.2.1 des LEP 2013, unter anderem in Ziel 2.2.1.4: „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen“. Diese Festsetzungen stehen Bebauungsplänen für ein Neues Dorf nicht grundsätzlich entgegen. Darüber hinaus sind im Außenbereich jedoch geringere Erschließungsanforderungen als im Innenbereich gestellt. Wie in Kapitel 6 thematisiert wird, ist die unkonventionelle Art der Erschließung in einem Gartenringdorf dadurch rechtlich deutlich vereinfacht.

Am sachdienlichsten wäre es deshalb, Grund und Boden des Neuen Dorfes im Außenbereich zu belassen.

Ergänzend hierzu ist eine Planung auch dahingehend möglich, dass allein das Dorfzentrum in einer dafür geschaffenen maßvollen Erweiterung des Innenbereiches errichtet wird. Es befände sich dann zwischen dem bereits bestehenden Ort und dem sich anschließenden Außenbereich, auf welchen die Minifarmen errichtet werden.

## 4.2 Planungsbedürfnis

Dabei bleibt die Notwendigkeit einer Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch ist vom Grundsatz der Planmäßigkeit geprägt. Dieser ergibt sich aus den §§ 1 und 30 ff. BauGB. Er kann als „Konzept der städtebauliche[n] Entwicklung überwiegend auf der Grundlage der Bauleitplanung“<sup>25</sup> bezeichnet werden. „Städtebauliche Entwicklung“ ist hierbei gleichbedeutend für Siedlungsentwicklung.

Würden mehrere Bauanträge für an sich genehmigungsfähige Gebäude im Außenbereich gestellt, bestünde die Gefahr der unkontrollierten Zersiedelung der Landschaft. Da ein Neues Dorf wesentlich mehr als wenige Einzelvorhaben umfasst, ist zur Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung eine Bauleitplanung erforderlich.

Eine planerische Möglichkeit zur Steuerung der räumlichen Entwicklung eines Gartenringdorfes besteht zunächst in der Ausweisung eines Gebiets für gartenbauliche Betriebe mit ihren baulichen Anlagen im Flächennutzungsplan der Gemeinde. Wie im nachfolgenden Kapitel aufgezeigt, werden hierzu bauliche Anlagen auf den Minifarmen zählen.

Nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB dürfen solche dann ausschließlich innerhalb des festgelegten Gebietes errichtet werden. Auch wenn dem Flächennutzungsplan grundsätzlich die Aufgabe einer vorbereitenden Planung zukommt, hat der Gesetzgeber diese Gestaltungsmöglichkeit bewusst zur planerischen Gestaltung der Bebauung im Außenbereich hinzugefügt. Anlass bildete dafür das Bedürfnis nach einer Steuerung des Baus von Windkraftanlagen im Außenbereich, ohne einen Bebauungsplan aufstellen zu müssen. Diese Regelung erstreckt sich darüber hinaus ausdrücklich über sämtliche privilegierte Außenbereichsvorhaben.<sup>26</sup>

Ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes für die planerische Entwicklung eines Gartenringdorfes nicht ausreichend, kommt weiterhin die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde in Betracht. Im Gegensatz zu einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB sind in ihm nicht alle in dieser Norm genannten Festlegungen getroffen, mit der Wirkung, dass das überplante Gebiet Außenbereichsfläche bleibt.

---

<sup>25</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis u. a.: *Baugesetzbuch Kommentar*, 2014. § 1, Rn. 1

<sup>26</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis u. a.: a. a. O., 2014. § 35

Es bietet sich an, in dem einfachen Bebauungsplan Festlegungen hinsichtlich der örtlichen Verkehrsflächen sowie über die Erschließung (vgl. Kap. 6) zu treffen. Bestimmungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Falle eines Gartenringdorfes nur eingeschränkt sinnvoll. So wird es bspw. einen auf die Minifarmen deckungsgleichen Zuschnitt der Flurstücke mithilfe einer Flurbereinigung nicht geben. Das liegt in der sozialen Organisation des Gartenringdorfes begründet, nach welcher nicht einzelne Menschen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein werden. Sind in den meisten Bebauungsplänen klassische Baugrundstücke der Gegenstand vieler Festlegungen, müssen in einem das Neue Dorf betreffenden Bebauungsplan andersartige Festlegungsmöglichkeiten gefunden werden.

Auch aus diesem Grunde ist ein qualifizierter Bebauungsplan, der gemäß § 30 Abs. 1 BauGB umfassende Festsetzungen enthalten muss, für ein Neues Dorf nicht empfehlenswert.

Je nach individueller Fallgestaltung kann es bei Aufstellung des einfachen Bebauungsplans möglich sein, auf die Änderung des Flächennutzungsplans zu verzichten, wenn dessen allgemeine Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche für das betroffene Gebiet ausreicht, um aus diesem den einfachen Bebauungsplan zu entwickeln.

## 5 Privilegierung im Außenbereich

### 5.1 Allgemeine Voraussetzungen

Sollen Gebäude des Neuen Dorfs im Außenbereich errichtet werden, muss es sich bei den baulichen Anlagen um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handeln. Eine Genehmigung dieser als sonstige Vorhaben kommt nicht in Betracht, da öffentliche Belange regelmäßig beeinträchtigt sein werden, was die Durchführung der Vorhaben rechtlich verhindert. Auf diese Thematik wird in Kapitel 7 näher eingegangen.

Allgemein ist bei Vorhaben im Außenbereich der Schutz von Natur und Landschaft von gewichtiger Bedeutung<sup>27</sup>. Wegen der rechtlich garantierten (siehe Kapitel 5.6) naturnahen Bewirtschaftung, der Bodenverbesserung und der damit verbundenen Schaffung von Lebensräumen für eine große Anzahl von Pflanzen- und Tierarten, stellt die Errichtung von Minifarmen eine Belebung der Natur dar und bereichert durch vielfältige Lebensräume verschiedener Tier- und Pflanzenarten, besonders im Vergleich zu agrarisch genutzten Flächen, die Landschaft.

Bedenken allgemeiner Art wegen des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen bei der Errichtung der Minifarmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht somit nicht. Die Prüfung der speziellen naturschutzrechtlichen Vorschriften erfolgt in Kapitel 7.

Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Außenbereichsvorhaben flächensparend und außenbereichsschonend zu gestalten. Die Bodenversiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

Sinn dieser Vorschrift ist es, die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung zu verringern. Dies sind die verminderte Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser, negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sowie die Beeinträchtigung der Bodenfruchtbarkeit.<sup>28</sup> Durch die Revitalisierung des Bodens im neuen Dorf steigt hingegen die Wasseraufnahme- und Haltefähigkeit des Bodens, der Aufbau einer vielfältigen Vegetation bewirkt eine Verbesserung des Kleinklimas sowie Erosionsschutz.<sup>29</sup> Die naturnahe Bewirtschaftung sichert diese vorteilhaften Auswirkungen.

Trotz einer gewissen Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen stellt dies im Vergleich zu beispielsweise vorher vorhandenem Weideland und insbesondere zu meist stark erodierten landwirtschaftlichen Flächen eine signifikante Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation dar. Hierzu leistet auch die im Kapitel 2.1 beschriebene ökologische und naturnahe Gestaltung baulicher Anlagen einen Beitrag. So erfolgt durch die Nutzung von Schraubfundamenten für Gebäude sowie die Errichtung was-

<sup>27</sup> vgl. Ferner in Ferner u. a.: *Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung*, 2013. § 35, Rn. 1

<sup>28</sup> Umweltbundesamt (Hrsg.): *Bodenversiegelung*, 2013

<sup>29</sup> vgl. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): a. a. O., 2015. S. 9

sergebundener Straßen<sup>30</sup> eine Verminderung der negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung. Auch die Auswirkungen auf die Landschaft wird durch die dem Konzept des Neuen Dorfes entsprechende naturnahe Gestaltungsweise der Gebäude gering gehalten. Die Schonung des Außenbereichs ist somit gewährleistet.

Nach der erfolgten teleologischen Auslegung ist die Errichtung der Minifarmen eines Neuen Dorfes bei einer maßvollen Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen somit im Einklang mit § 35 Abs. 5 Satz 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Außenbereich möglich.

## **5.2 Gartenbaulicher Betrieb**

Aufgrund der gartenbaulichen Hauptfunktion der Minifarmen kommt für deren Gebäude eine Privilegierung als Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Betracht. „Die gartenbauliche Erzeugung ist bei einer kleinflächigen und intensiven Bodennutzung zur Gewinnung von Pflanzen oder Pflanzenteilen gegeben.“<sup>31</sup> Diese Voraussetzung ist eindeutig erfüllt.

Da der Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung einen eigenen Privilegierungsstatbestand darstellt, ist die Voraussetzung des Betriebes land- oder forstwirtschaftlicher Art nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einzunehmen, nicht einschlägig.<sup>32</sup> Somit ist auch in kleineren Minifarmen die Errichtung eines Gebäudes zulässig.

Neben Gartenbau wird in der Regel auch Landwirtschaft, insbesondere in Form von Tierhaltung, im Neuen Dorf betrieben werden. Da dies um ein Vielfaches flächenintensiver als Gartenbau ist, besteht ein Problem der Unterordnung der bebauten Betriebsfläche nicht.

Voraussetzung ist weiterhin, dass das entsprechende Bauvorhaben dem Betriebszweck dient. Es muss also eine nicht unbedeutende gartenbauliche Funktion erfüllen. Dem dienen in einer Minifarm beispielsweise Einrichtungen zur Wasserversorgung, Gewächshäuser sowie Räumlichkeiten zur Gerätelagerung. Die sich aus der Natur der gärtnerischen Tätigkeit ergebende Erfordernis der häufigen und kurzfristigen Anwesenheit des Gartenbauers ermöglichen grundsätzlich auch die Errichtung eines Wohngebäudes. Dementsprechend „können [...] Wohnungen für Arbeitskräfte des Betriebes [...] der landwirtschaftlichen Nutzung [...] dienen, wenn die Zweckbindung gesichert und damit eine freie Veräußerbarkeit ausgeschlossen ist.“<sup>33</sup> Dies gilt selbstverständlich

---

<sup>30</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 120 ff.

<sup>31</sup> Ferner in Ferner u. a.: a. a. O., 2013. § 35, Rn. 10

<sup>32</sup> vgl. ebd. § 35, Rn. 18

<sup>33</sup> ebd.

ebenso für die Familie des Gärtners. Die Verhinderung des Missbrauchs dieser Regelung zum bloßen Wohnen im Außenbereich wird in Kapitel 5.6 eingehend betrachtet.

Eine bauliche Anlage dient dem gartenbaulichen Betrieb unter anderem nur dann, wenn „ein vernünftiger Landwirt [bzw. Gartenbauer] – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde“<sup>34</sup>.

Der Verwendungszweck darf somit nicht bereits anderweitig erreicht werden können. Ein möglicher Einwand, dass ein Wohnen im Mutterhof möglich und deshalb auf den Minifarmen zu versagen sei, kann dabei nicht geltend gemacht werden. Je nach Projekt kann auch das Wohnen im Mutterhof neben gemeinschaftlichen und gewerblichen Räumen vorgesehen sein. Ein täglich mehrfaches Pendeln zwischen der Wohnstatt (einschließlich Lager, Arbeitsgerätebestand und dgl.) und der Anbaufläche sowie des Tierbestandes kann den Landwirten und Gartenbauern des Neuen Dorfes auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht dauerhaft zugemutet werden.

Eine weitere Voraussetzung der Privilegierung von Vorhaben in der Minifarm gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorhandensein eines Betriebes. Ein solcher „ist gekennzeichnet durch eine spezifisch betriebliche Organisation [...]. Die Betriebseigenschaft erfordert eine gewisse Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung [...]; es muß sich um ein auf Dauer gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen handeln [...]. Lebensfähigkeit und Nachhaltigkeit setzen dabei ein Mindestmaß an Umfang der landwirtschaftlichen Betätigung voraus [...]“<sup>35</sup>. Aus dieser Anforderung ergibt sich auch, dass der Betrieb wirtschaftlich, das heißt mit der Absicht der Gewinnerzielung, zu betreiben ist. Zum Nachweis dieser Voraussetzungen kann von der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines fundierten Unternehmenskonzeptes gefordert werden.<sup>36</sup>

Eingeplante anfängliche Verluste oder Nullgewinne aufgrund von Anfangsinvestitionen und dem zunächst notwendigen Humusaufbau und der Herstellung eines natürlichen Gleichgewichtes in der Minifarm sind unbeachtlich, wenn in den Folgejahren mit Gewinnen gerechnet werden kann. Diese Gewinne stellen das Einkommen eines selbstständigen Gartenbauers, beziehungsweise das des in einer Genossenschaft organisierten Gärtners in Form der Gewinnverteilung nach § 19 GenG, dar.

Ist es auszuschließen, dass bei einer lediglich kurzzeitigen gartenbaulichen Betätigung letztlich ein reines Wohnhaus errichtet werden kann, ist eine Privilegierung des Vorha-

---

<sup>34</sup> BVerwG, Urteil vom 03. November 1972 – IV C 9.70 –

<sup>35</sup> BVerwG, Urteil vom 11. April 1986 – 4 C 67/82 -, Rn. 14

<sup>36</sup> vgl. Ferner in Ferner u. a.: a. a. O., 2013. § 35, Rn. 11

bens bereits möglich, wenn der gartenbauliche Betrieb erst eingerichtet wird.<sup>37</sup>

Die Dauer des Aufstellungsverfahrens für die Bauleitplanung sollte allerdings im Normalfall bereits zur Etablierung des Betriebes bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung genutzt worden sein.

Die Idee einer Genossenschaft ist Teil des Konzepts des Neuen Dorfes.<sup>38</sup> Die Gründung einer solchen das Neue Dorf umfassenden Organisationsform ist, neben den Vorteilen einer Organisation der Dorfgemeinschaft sowie einer gemeinschaftlichen Buchhaltung und Koordinierung des Vertriebs, für die Anerkennung als gartenbaulicher Betrieb sinnvoll. Durch die Summe bewirtschafteter Fläche, der Betriebs- und Geschäftsausstattung, möglicherweise vorhandenen technischen Anlagen und Maschinen sowie durch die Kumulation der Fähigkeiten der Bewohner des Neuen Dorfes als Genossenschaftsmitglieder liegen Zweifel an der Geeignetheit der Unternehmung als gartenbaulicher Betrieb in deutlich geringerem Maße als bei vielen rechtlich selbstständigen Kleinstbetrieben vor. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird deshalb die Existenz einer Genossenschaft angenommen.

Es ist nicht erforderlich, dass die Genossenschaftsmitglieder Gartenbau stets hauptberuflich betreiben.<sup>39</sup> Dies ermöglicht die berufliche Betätigung dieser auch in anderen Bereichen.

Die Privilegierung von baulichen Anlagen in der Minifarm setzt abschließend voraus, dass der gartenbauliche Betrieb auf Dauer angelegt ist.

„Diese Voraussetzung [der Dauerhaftigkeit] wird in aller Regel eine eigentumsrechtliche oder eine anderweitige sachenrechtliche Zuordnung bedingen. Das schließt zwar nicht aus, daß ein Landwirt eine benötigte Fläche hinzupachtet [...]. Je umfangreicher eine derartige Hinzupacht indes ist, um so unsicherer wird, ob angesichts der spezifischen Schwäche des Pachtlandes als einer nur schuldrechtlichen und von den Vertragsparteien jederzeit aufhebbaren Zuordnung die erforderliche Nachhaltigkeit noch gewährleistet ist. In aller Regel genügt eine landwirtschaftliche Betätigung, die ausschließlich oder weit überwiegend auf fremdem Grund und Boden zu verwirklichen ist, nicht den Voraussetzungen für eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB“<sup>40</sup>

„Mit dem Element der Dauer soll verhindert werden, dass bei einer nur vorübergehenden landwirtschaftlichen Betätigung letztlich ein [reines] Wohnhaus im Außenbereich errichtet werden kann.“<sup>41</sup> Somit ist für Außenbereichsvorhaben des Neuen Dorfes an-

<sup>37</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis u. a.: a. a. O., 2014. § 35, Rn. 13

<sup>38</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 26

<sup>39</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis u. a.: a. a. O., 2014. § 35, Rn. 13

<sup>40</sup> BVerwG, Beschluss vom 03. Februar 1989 – 4 B 14/89 –

<sup>41</sup> Ferner in Ferner u. a.: a. a. O., 2013. § 35, Rn. 12

zunehmen, dass deren Errichtung auf ausschließlich oder überwiegend gepachtetem Land nicht genehmigungsfähig ist.

Neben der Möglichkeit des Eigentumserwerbes kann eine „anderweitige sachenrechtliche Zuordnung“<sup>42</sup> des erforderlichen Landes zu dem gartenbaulichen Betrieb, also zu den Minifarmen des Neuen Dorfes, in Form eines Erbbaurechtes erfolgen. Im Vorfeld der Schließung des Erbbaurechtsvertrages ist zur Vermeidung unnötiger Risiken mittels Beantragung einer Bebauungsgenehmigung als Bauvoranfrage im Sinne des § 75 SächsBO eine Klärung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen im Außenbereich mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sinnvoll.<sup>43</sup>

### **5.3 Betriebe ohne gartenbaulichen Bezug**

Auch wenn der Schwerpunkt der gewerblichen Tätigkeiten im Neuen Dorf im Bereich des Gartenbaus liegt, sind weitere Gewerbe im Neuen Dorf vorgesehen. Dies ist im Kapitel 2.1 bereits beschrieben.

Soll für diese in oder bei Minifarmen der Bau oder eine Erweiterung eines Gebäudes erfolgen, müssen sie privilegiert sein, um auch im Außenbereich errichtet werden zu können. Hierfür könnte eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Betracht kommen, weitere mögliche Privilegierungstatbestände sind für diese sonstigen Unternehmungen in einem Neuen Dorf in der Regel nicht einschlägig. Dafür ist erforderlich, dass diese Betriebe „zur Erreichung des mit ihnen verfolgten Zwecks auf einen Standort außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile angewiesen sind“.<sup>44</sup> Im Umkehrschluss darf die Errichtung des betreffenden Gewerbes im Innenbereich nicht ohne eine Gefährdung des Gewerbebezweckes umsetzbar sein.

Weiterhin ist das Angewiesensein des Betriebs auf einen Standort im Außenbereich Voraussetzung.<sup>45</sup> Insgesamt ist dieser Auffangtatbestand für die Privilegierung im Außenbereich sehr eng auszulegen.<sup>46</sup>

Bei der Einzelbetrachtung eines Bauvorhabens für einen nichtgartenbaulichen Gewerbebetrieb ist jedoch keine Privilegierung anzunehmen, da keine der Voraussetzungen in § 35 Abs. 1 BauGB einschlägig sind. Da die Verwirklichung des isolierten Einzelzwecks des Gewerbes regelmäßig auch im Innenbereich erfolgen kann und es darüber hinaus nicht geboten ist, Handwerksbetriebe oder ähnliche Einrichtungen im Außenbereich zu verwirklichen, liegen auch die Voraussetzungen des Auffangtatbestandes für die Privilegierung in § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht vor.

---

<sup>42</sup> BVerwG, Beschluss vom 03. Februar 1989 – 4 B 14/89 –

<sup>43</sup> vgl. Reidt in Battis u. a.: *Baugesetzbuch Kommentar*. 2014. § 29, Rn. 4

<sup>44</sup> BVerwG, Beschluss vom 12. April 2011 – 4 B 6/11 –

<sup>45</sup> vgl. ebd.

<sup>46</sup> BVerwG, Urteil vom 14. März 1975 – IV C 41/75 –, Rn. 25

## 5.4 Dem Gartenbau angegliederte Betriebe

Eine Besonderheit stellen Betriebsteile dar, die, isoliert betrachtet, keinen gartenbaulich oder anderweitig privilegierten Zweck verfolgen, einem solchen Betrieb jedoch angegliedert sind. Diese „werden dann von der Privilegierung ‚mitgezogen‘“.<sup>47</sup>

Das Bundesverwaltungsgericht führt hierzu folgendes aus:

„Gegenüber dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb muß es sich bei der an sich landwirtschaftsfremden Betätigung nach wie vor um eine bodenrechtliche Nebensache handeln. Dies wird um so weniger der Fall sein, als zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der hinzugenommenen Betätigung ein betrieblicher Zusammenhang kaum oder doch nur entfernt besteht. Dient die betriebliche Erweiterung dagegen dem Ziele, den Absatz der mit der Bodenertragsnutzung erzeugten Güter pflanzlicher oder tierischer Art zu fördern oder diese Güter durch eine weitere Verarbeitung zu verbessern und damit ihre Marktfähigkeit zu steigern, so wird dies häufig ein Indiz dafür sein, daß der landwirtschaftlichen Betriebsstruktur auch diese an sich landwirtschaftsfremden Betriebsteile zuzuordnen sind.“<sup>48</sup>

Der Begriff des „landwirtschaftlichen Betriebes“, wie er in diesem Urteil verwendet ist, umfasst ebenso den des gartenbaulichen Betriebes, da Landwirtschaft im Sinne des BauGB gemäß § 201 BauGB auch Gartenbau beinhaltet. Bezogen auf das Neue Dorf eröffnet die obige Aussage die Möglichkeit, bauliche Anlagen beispielsweise für die Weiterverarbeitung und Konservierung der gartenbaulichen und tierischen Erzeugnisse bis hin zu Verkaufsmöglichkeiten für diese zu errichten. Der Idee des Gartenringdorfes entsprechend fallen hierunter lediglich Betriebe, welche die erforderlichen Rohstoffe überwiegend aus den eigenen Erträgen des Bodens beziehen.

Es sind auch Anlagen zur Strom- und Wasserversorgung der gartenbaulichen Betriebe denkbar. Es ist stets darauf zu achten, dass gartenbauliche oder anderweitig privilegierte Unternehmungen gegenüber den weiteren Verarbeitungsschritten, insbesondere bei der Bodenbeanspruchung, die Hauptsache und letztere eine Nebensache bleiben.

## 5.5 Dorfzentrum

Die Aussagen des Kapitels 5.3 über die Betriebe ohne gartenbaulichen Bezug sind ebenso auf ein neu zu errichtendes zentrales Hofgebäude des Neuen Dorfes anzuwenden.

Eine andere Rechtslage ergibt sich hingegen, wenn sich in diesem ausschließlich Vorhaben, welche einem gartenbaulichen Betrieb angegliedert sind, befinden. In diesem Falle sind die Aussagen des Kapitels 4.4 analog zutreffend.

So können gewisse weiterverarbeitende Tätigkeiten, deren gemeinschaftliche Ausge-

---

<sup>47</sup> Mitschang/Reidt in Battis u. a.: a. a. O., 2014, § 35, Rn. 105

<sup>48</sup> BVerwG, Urteil vom 19. April 1985 – 4 C 54/82 –, Rn. 13

staltung Sinn ergibt, außerhalb der Minifarmen, an diese jedoch angrenzend oder von diesen umgeben, in einem Gebäude mit maßvoller Grundfläche untergebracht werden.

Sonstige Gewerbe oder Wohnungen für Menschen, welche keine Minifarm bewirtschaften, können in einem solchen Nebenzentrum nicht verwirklicht werden. Nichtsdestotrotz kann es eine sinnvolle Erweiterung zum eigentlichen Dorfzentrum darstellen. Dies ist dann der Fall, wenn die räumlichen Kapazitäten des Mutterhofs bereits ausgeschöpft sind oder bei einer größeren Siedlung die Entfernung desselben zu einigen Minifarmen die Errichtung einer solchen Außenstelle rechtfertigt.

Diese Möglichkeit sollte bereits zu Beginn der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

## 5.6 Sicherstellung des gartenbaulichen Zweckes

Von herausragender Bedeutung ist die Gewährleistung der dauerhaften Nutzung der Minifarmen zum Gartenbau, welcher über die Selbstversorgung hinausgeht, in einer der Natur und dem Menschen dienlichen Weise durch Humusaufbau und naturnaher Anbauweise. Ein bloßes Wohnen im Außenbereich unter dem zeitweiligen Vorwand des Gartenbaus ist im Sinne des Schutzes von Natur und vor einer Zersiedelung der Landschaft sowie nicht zuletzt angesichts des Rufes und der Glaubwürdigkeit anderer ernsthafter Projekte solcher Art zu verhindern. Außerdem ist die Gewähr der dauerhaften zweckentsprechenden Nutzung der Gebäude auf Minifarmen im Außenbereich Genehmigungsvoraussetzung für diese:

„Bei dieser Feststellung hat die Baugenehmigungsbehörde [...] nicht die Zweckmäßigkeit der land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsweise des Bauherrn zu beurteilen. Die Zulässigkeit des Vorhabens hängt vielmehr von der tatsächlichen Bodenbewirtschaftung und Bodennutzung des konkreten Betriebes und davon ab, in welchem Zusammenhang das Vorhaben mit ihr stehen würde. [...] Sofern jedoch nach Sachlage mit dem Betrieb oder der Betriebsweise nur oder hauptsächlich der Zweck verfolgt wird, im Außenbereich einen Bau [zu einem anderen Zweck] zu errichten, fehlt dem Vorhaben die dienende Funktion.“<sup>49</sup>

„Einem auch dem Wohnen des Landwirts [oder Gartenbauers] dienenden Gebäude darf nicht der Wunsch nach dem Wohnen im Außenbereich im Vordergrund stehen, das Wohnen nicht Hauptsache und der betriebliche Zweck nur Nebensache sein.“<sup>50</sup>

Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers abzugeben, die genehmigte bauliche Anlage „nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen“. Satz 3 verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung dieser Verpflichtung mittels Baulasteintragung oder auf sonstige Weise sicherzustellen. Letztere Möglichkeit hat ebenso grundstücksbezogen zu erfolgen und kann beispielsweise eine Eintragung im Grundbuch darstellen.<sup>51</sup> Diese Verpflichtung umfasst neben Wohngebäuden auch sämtliche andere genehmigungspflichtige Bauvorhaben im Außenbereich. Sie verhindert eine mögliche Anfechtung einer Beseitigungsanordnung des nicht mehr gartenbaulich genutzten Gebäudes.<sup>52</sup>

Die Errichtung von Gebäuden erfolgt somit nur mit gesicherter Zweckbindung, welche wie dargestellt, wirkungsvoll durchsetzbar ist. Diese garantieren die gartenbauliche Funktion der Minifarmen. Darüber hinaus sollten in der Satzung der Genossenschaft

<sup>49</sup> BVerwG, Urteil vom 30. Juni 1964 – I C 80.62 –, Rn. 20

<sup>50</sup> BVerwG, Urteil vom 22. November 1985 – 4 C 71/82 –, Rn. 12

<sup>51</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis u. a.: a. a. O., 2014. § 35, Rn. 183

<sup>52</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2012 – 4 C 5/11 –, Rn. 11

bzw. in derjenigen juristischen Person, die Landeigentümerin für ein Neues Dorf ist, Bestimmungen zum Humusaufbau, zur ökologischen Wirtschaftsweise, zur Schaffung verschiedener Habitats und ähnlichem mit entsprechenden Möglichkeiten zur Durchsetzung dieser Regelungen festgelegt werden. Dies erfolgt nicht zur Reglementierung der Bewohner, sondern dient der Garantie der positiven Auswirkungen eines Gartenringdorfes gegenüber der an Genehmigungsverfahren für Außenbereichsgebäude beteiligten öffentlichen Stellen. Dies ist, worauf in Kapitel 7 näher eingegangen wird, in der Abwägung der Vorhaben mit den öffentlichen Belangen von Bedeutung.

## 6 Erschließung

### 6.1 Erschließungsbedarfe des Neuen Dorfes

Ein wesentliches Merkmal des Neuen Dorfes stellen unkonventionelle Lösungsmöglichkeiten zur Bereitstellung der notwendigen Erschließungsanlagen dar. Die trotz erfolgreicher Bauleitplanung beibehaltende Außenbereichslage eines Großteiles des Gartenringdorfes ist hierbei von Vorteil, da dort weniger hohe Anforderungen an die Erschließung zu stellen sind.<sup>53</sup>

Ziel ist es nicht, diese Gegebenheit zu einer möglichst minimalistischen Art der Erschließung zu nutzen. Diese Rechtslage erlaubt vielmehr, andersartige Möglichkeiten zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung leichter zu verwirklichen, auf welche im Folgenden näher eingegangen wird.

Im Rahmen der rechtlichen Wertung der vorgestellten Erschließungsmöglichkeiten wird nicht ausschließlich auf bauplanungsrechtliche Aspekte eingegangen. Vielmehr sind im Folgenden auch entsprechende fachgesetzliche Regelungen berücksichtigt, um die rechtliche Umsetzbarkeit der jeweiligen Vorhaben umfassend zu thematisieren.

### 6.2 Zuwegung

Um einerseits ein mögliches Entgegenstehen des öffentlichen Belangs der unwirtschaftlichen Aufwendungen für Erschließungsanlagen nach § 35 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB auszuschließen und andererseits die Errichtung der Wege rechtlich einfacher zu gestalten, ist eine Ausgestaltung der Wege als private Erschließungsanlagen der Gemeinschaft des Neuen Dorfes, in Form einer Genossenschaft, denkbar.

Dadurch wird ebenfalls sichergestellt, dass dessen Wege nicht der Öffentlichkeit gewidmet werden. Ist die Dorfgemeinschaft bspw. in Form der Genossenschaft Straßenbaulastträgerin, kann ohne ihre Zustimmung eine Widmung dieser Wege zu einer öffentlichen Straße aufgrund § 6 Abs. 2 Satz 2 SächsStrG nicht erfolgen. Somit liegen sie gemäß § 1 SächsStrG nicht im Geltungsbereich des Sächsischen Straßengesetzes. Das eröffnet der Gemeinschaft des Neuen Dorfes die Möglichkeit der eigenständigen Gestaltung und selbstverantwortlichen Nutzung der Wege.

Die notwendigen Wege zwischen den Gebäuden des Neuen Dorfes und dem Straßenverkehrsnetz sind somit aus bauplanungsrechtlicher Sicht ebenfalls bauliche Anlagen, da sie ortsfest, gebaut und städtebaulich relevant sind. Deren Zulässigkeit in einem Gartenringdorf bemisst sich an den allgemeinen Vorschriften des § 35 BauGB.

Da sie offenkundig dem jeweiligen gartenbaulichen Betrieb des Gartenringdorfes die-

---

<sup>53</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis u. a.: a. a. O., 2014, § 35, Rn. 7

nen, sind auch diese privilegiert und unter den in Kapitel 5.1 genannten Voraussetzungen, wie dem Gebot der flächensparenden und außenbereichsschonenden Gestaltung, zulässig, wenn es sich bei diesen nicht um öffentliche Wege handelt.

Da nichtöffentliche Wege private Verkehrsanlagen sind, bedürfen diese gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 7 SächsBO keiner Genehmigung, es sei denn, Teile desselben sind ein unselbstständiger Teil eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens. Auch im Falle der Verfahrensfreiheit müssen die Wege derart beschaffen sein, dass sie einerseits gemäß § 35 Abs. 1 BauGB eine ausreichende Erschließung begründen und andererseits gemäß Abs. 5 Satz 2 möglichst flächensparend und außenbereichsschonend gestaltet sind. Welche Art eines Weges oder einer Straße eine ausreichende Erschließung darstellt, hängt von der Art und dem Umfang des jeweiligen Vorhabens ab:

„Daß die Mindestanforderungen, die an die Sicherung der Erschließung zu stellen sind, von dem jeweiligen Vorhaben abhängig sind, folgt auch aus dem Sinn und Zweck der Privilegierung gerade der Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. [...] Solche Betriebe reichen vom Großbetrieb bis zur landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle [...]. Zahlreiche Betriebe liegen weitab von jeder sonstigen Bebauung (Einödhöfe). Die Erschließung derartiger Betriebe erfolgt herkömmlicherweise über landwirtschaftliche Wirtschaftswege, auch über Feld- oder Waldwege. Sie sind auch nicht generell auf betonierete oder asphaltierte Straßen angewiesen; je nach den örtlichen Gegebenheiten kann ein nur geschotterter Weg oder ein Feldweg als Erschließung ausreichen.“<sup>54</sup>

Die Gründung eines Neuen Dorfes weitab der Innenbereichsgrenze einer bestehenden Gemeinde ist neben ökonomischen und sozialen Gründen auch wegen der Schwierigkeit der Erschließung mit weiteren Medien empfehlenswert. Das obige Zitat zeigt jedoch auf, dass gerade im Außenbereich auch nichtasphaltierte Wege die Erschließungsfunktion regelmäßig erfüllen.

Weiterhin ist nach § 5 Abs. 2 SächsBO eine ausreichende Befestigung und Tragfähigkeit der Wege für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich.

Für die Verkehrsinfrastruktur eines Neuen Dorfes kommt die Schaffung wassergebundener Wege in Frage.<sup>55</sup> Diese sind, wenn auch nur langsam, von schweren Fahrzeugen befahrbar. Ob eine Breite erforderlich ist, die einen problemlosen Begegnungsverkehr ermöglicht, gelegentliche Verbreiterungen zur Ermöglichung des Ausweichens oder eine gänzlich einspurige Fahrbahn ausreicht, ist im Einzelfall anhand der Länge des Weges und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu bestimmen.

In jedem Falle besteht eine Pflicht zur Schaffung von Zu- bzw. Durchfahrten zu jedem

---

<sup>54</sup> BVerwG, Urteil vom 30. August 1985 – 4 C 48/81 –, Rn. 16

<sup>55</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 123

Gebäude des Gartenringdorfs nach § 5 Abs. 1 SächsBO, wenn diese mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind.

Es ist anzunehmen, dass die neu geschaffenen Wege des Neuen Dorfes keine Durchgangsstraßen sind. Ein wesentlich höheres motorisiertes Verkehrsaufkommen als von den Anliegern verursacht ist zwischen den Minifarmen regelmäßig nicht anzunehmen und gegebenenfalls im Interesse derselben zu begrenzen.

Somit sind wassergebundene Wege zur wegemäßigen Erschließung der Minifarmen geeignet.

Im Vergleich zu Asphaltdecken liegt der Vorteil der genannten Wegegestaltung in ihrer geringeren Erhitzung bei Sonneneinwirkung aufgrund einer helleren Farbe. Ebenso weisen sie eine gewisse Wasserdurchlässigkeit auf.<sup>56</sup>

Da die im Kapitel 5.1 genannten negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung dadurch stark vermindert werden, ist diese Variante im hohen Maße außenbereichschonend. Aufgrund dessen ist zu erwarten, dass sie die Anforderungen des § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB regelmäßig erfüllt.

In einem Neuen Dorf sollte von der Errichtung einer Straßenbeleuchtung abgesehen werden. Neben einer hohen Kostenbelastung ist es fraglich, ob eine Straßenbeleuchtung dem insbesondere im Außenbereich zu beachtenden Gebot des Schutzes von Natur und Landschaft gerecht wird. Die nächtliche Straßenbeleuchtung beeinträchtigt zahlreiche Insekten- und andere Tierarten.<sup>57</sup> Dies stünde der Intention des Neuen Dorfes entgegen.

Ein Gebot zur Straßenbeleuchtung ist bei privaten Verkehrslagen nicht vorhanden.

### **6.3 Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung im Neuen Dorf sollte für jede Minifarm dezentral erfolgen.<sup>58</sup> So ist die Verbindung der Gewinnung der für die Schwarzerdeherstellung erforderlichen Holzkohle mit der Beheizung von Gebäuden sinnvoll.<sup>59</sup> Durch die Gestaltung der Gebäude als Niedrigenergie- oder Passivhäuser wird der Heizbedarf sehr gering gehalten.

Aufgrund vieler möglicher Alternativen zur zentralen Wärmeversorgung, wie beispielsweise die Nutzung von Geothermie, stellt die Sicherung der ausreichenden Erschließung im Bereich der Beheizungsmöglichkeiten keine besonderen Herausforderungen tatsächlicher Art dar, weshalb in dieser Arbeit darauf nicht näher eingegangen werden soll. Auch aus rechtlicher Sicht ist dieser Themenbereich unproblematisch:

---

<sup>56</sup> vgl. Haffner: *Orte – Plätze – Räume*, 2005. S. 28

<sup>57</sup> Bundesamt für Naturschutz: *Schutz der Nacht*, 2013. S. 51 ff.

<sup>58</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 126

<sup>59</sup> vgl. ebd. S. 125

„Die externe Versorgung mit Strom und Wärme kann [...] nicht generell im Rahmen der gesicherten Erschließung als Genehmigungsvoraussetzung angesehen werden.“<sup>60</sup>

#### **6.4 Stromversorgung und Telefonanschluss**

Eine selbstständige Stromversorgung ist in einem Neuen Dorf sinnvoll. Diese sollte zur besseren Organisation und Handhabbarkeit gemeinschaftlich errichtet werden.<sup>61</sup>

Wenn Anlagen zur Stromgewinnung diesen überwiegend zum Eigenbedarf produzieren, sind notwendige bauliche Anlagen hierfür als angegliederter Betriebsteil im Sinne des Kapitels 5.4 zum gartenbaulichen Betrieb im Außenbereich unter der Voraussetzung, dass sie eine untergeordnete Rolle einnehmen, ebenso privilegiert. Das Einspeisen von Überschüssen in das öffentliche Stromnetz hindert die Privilegierung dabei nicht.<sup>62</sup>

Auch bei einer weitgehenden Eigenversorgung eines Neuen Dorfes mit elektrischer Energie ist eine Anbindung an die öffentliche Stromversorgung empfehlenswert. Zum einen ermöglicht es in der Errichtungsphase, den Strom zunächst vollständig extern zu beziehen. Dies verlagert Arbeits- und Kostenaufwand in die Zukunft, welcher während des Aufbaus eines Gartenringdorfes möglicherweise schwer zu leisten wäre. Zum anderen stellt sich für die Dorfgemeinschaft dadurch nicht das Ausgleichsproblem von Schwankungen der Stromspannung im lokalen Netz.

Notwendige Leitungen verlaufen sinnvollerweise unter den Wegen des Gartenringdorfes. Da sich letztere auf dem Grundstück der Genossenschaft befinden, liegt die Verlegung derselben in deren Verantwortung. So ist ihr die Gestaltung der Leitungen überlassen. So kommen beispielsweise auch ein Gleichstromnetz und die Verwendung von Koaxialkabeln in Betracht.<sup>63</sup> Hinsichtlich der Schnittstelle dieses Netzes mit dem öffentlichen Stromversorgung ist eine entsprechende Abstimmung selbstverständlich erforderlich.

Im Zuge der Verlegung des Stromnetzes sollte gleichzeitig ein Telefon- und Internetanschluss verlegt werden, um den notwendigen Arbeitsaufwand und die Belastung des Außenbereiches durch Baumaßnahmen möglichst gering zu halten.

#### **6.5 Abfallbeseitigung**

Durch die eigenständige Produktion und Weiterverarbeitung von Lebensmitteln und weiterer Gebrauchsgegenstände sowie einer zu erwartenden allgemein ökologischeren Lebensführung in einem Gartenringdorf ist ein unterdurchschnittliches Abfallaufkom-

<sup>60</sup> Mitschang in Battis u. a.: a. a. O., 2014. § 30, Rn. 20

<sup>61</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 126

<sup>62</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 04. November 2008 – 4 B 44/08 –, Rn. 8 f.

<sup>63</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 126

men anzunehmen.

Kompostierbare Abfälle sollen im Neuen Dorf selbstständig verwertet werden. Die Nutzung der kommunalen Müllabfuhr ist dennoch insbesondere bei Plastikabfällen sowie bei Restmüll von Bedeutung.

Gemäß § 17 Abs. 1 KrWG besteht eine Überlassungspflicht von Abfällen aus privaten Haushalten. In einer Minifarm entstehende Abfälle sind einerseits privater Natur, da sie im Rahmen der privaten Lebensführungen anfallen. Andere hingegen entstehen durch verschiedene gewerbliche Tätigkeiten, insbesondere durch den Gartenbau. Auch im Dorfzentrum können durch darin befindliche Wohnungen private Abfälle sowie aufgrund der dort angesiedelten Gewerbe solche gewerblicher Art anfallen. In beiden Fällen ist zu erwarten, dass ein Großteil dieser haushaltsähnliche Abfälle sind. Dennoch sind diese rechtlich getrennt zu betrachten.<sup>64</sup>

Für die Überlassungspflichten der Abfälle eines Neuen Dorfes ist dieser Unterschied nur von geringer Bedeutung.

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 KrWG besteht eine generelle Überlassungspflicht von Abfällen aus privaten Haushalten an den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, bei gewerblichen Abfällen ist dies nur der Fall, wenn sie zu entsorgen sind. Ist eine Verwertung möglich, beispielsweise durch Kompostierung, ist die Genossenschaft des Gartenringdorfes nach § 7 Abs. 2 KrWG in der Regel selbst zu dessen Verwertung verpflichtet.

Bei privat anfallenden Abfällen besteht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 KrWG ebenso die Berechtigung zur eigenständigen Verwertung, mit der Beschränkung, dass dies auf dem eigenen Grundstück erfolgen muss.

Ist die Genossenschaft eines Gartenringdorfes Eigentümerin oder Besitzerin der Fläche, auf welcher sich das Neue Dorf befindet, ist hierbei die Kompostierung der natürlichen Materialien ebenso wie bei jenen, die aus dem gewerblichen Gartenbau anfallen, auch auf anderen Minifarmen möglich.

Darüber hinaus handelt es sich bei kompostierbaren, zum Humusaufbau benötigten und in einem Gartenringdorf anfallenden Stoffen wie beispielsweise Stroh oder Fäkalien der Komposttoiletten gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 KrWG um landwirtschaftlich verwendete natürliche Materialien, da der Gartenbau auf den Minifarmen hierbei unter Landwirtschaft fällt.<sup>65</sup> Sie sind somit von den Pflichten zur Abfallbeseitigung und Überlassung derselben gemäß §§ 15 ff. KrWG ausgenommen. Zu berücksichtigen sind allerdings eventuelle besondere rechtliche Vorschriften für Fäkalkomposte.

---

<sup>64</sup> vgl. Klement in Schmehl (Hrsg.): *Gemeinschaftskommentar zum Kreislaufwirtschaftsgesetz*, 2013. § 7, Rn. 77

<sup>65</sup> vgl. Prell in Schmehl (Hrsg.): a. a. O., 2005. § 2, Rn16

Ein Gartenringdorf kann somit problemlos im Einklang mit abfallrechtlichen Vorschriften errichtet werden.

Insbesondere in Hinblick auf geringe anfallende Abfallmengen ist es zur einfacheren Organisation der Entsorgung von nicht selbstständig verwerteten Abfällen und zur Verringerung entsprechender Gebühren möglicherweise sinnvoll, kommunal bereitgestellte Abfallbehälter ausschließlich im Mutterhof aufzustellen, die Abfälle des Neuen Dorfes dort zu sammeln und zentral dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

## **6.6 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

### **6.6.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung in einem Gartenringdorf sollte für deren Bewohner dezentral durch sie selbst bereitgestellt werden.<sup>66</sup> Hierzu zählen sowohl das Trink- als auch das Löschwasser. Insbesondere für den Gartenbau ist ebenfalls die Bereitstellung des Brauchwassers von Bedeutung.

Trinkwasser ist regelmäßig über Brunnen zu gewinnen. Letztere stellen privilegierte bauliche Anlagen dar, da sie dem Gartenbaulichen Betrieb des Neuen Dorfes dienen. Für deren Bau ist gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 4 a SächsBO keine Baugenehmigung erforderlich, dieser ist lediglich gemäß § 4 Abs. 1 Lagerstättengesetz im Voraus anzuzeigen. Die Wasserentnahme hingegen ist als Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich wiederum erlaubnispflichtig. Dies gilt jedoch gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 1 WHG nicht für die Grundwassernutzung für den Haushalt, also die Nutzung im Rahmen der privaten Lebensführung der auf einer Minifarm lebenden Menschen. Dies beinhaltet beispielsweise die Nutzung des Grundwassers für Trinkwasser oder für die Bewässerung privat genutzter Anpflanzungen. Die Bewässerung der Gewächse durch Grundwasser, welche im Rahmen der gartenbaulichen Betriebstätigkeit in einem Gartenringdorf angebaut werden, ist hingegen keine Benutzung für den Haushalt oder den landwirtschaftlichen Hofbetrieb im Sinne des § 46 Abs. 1 Nr. 1 WHG und somit nicht von der Erlaubnisfreiheit des § 46 WHG erfasst.<sup>67</sup> Sollen Pflanzen, deren Produkte zum Verkauf bestimmt sind, mittels Brunnen bewässert werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine für die Bewässerung der gartenbaulich genutzten Flächen geeignete Brauchwasserquelle kann jedoch ebenso über in Kapitel 6.6.3 näher thematisierten Teiche sichergestellt werden, welche künstlich angelegt und durch die Einspeisung des gereinigten Abwassers der Pflanzenkläranlage sowie von Regenwasser und einer eventuelle not-

---

<sup>66</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 128

<sup>67</sup> vgl. Reinhardt: *Wasserhaushaltsgesetz. Kommentar*, 2014. § 46, Rn. 12 und 14

wendigen Grundstücksentwässerung gespeist werden. Die Entnahme des Wassers als Eigentümergebrauch bedarf aufgrund § 26 Abs. 1 WHG in der Regel keiner Erlaubnis. Voraussetzung ist, dass es sich um eine Entnahme im Rahmen des eigenen Bedarfes handelt. Der Begriff des eigenen Bedarfes ist weit auszulegen. Er umfasst ebenfalls die gewerbliche Nutzung und ist auch auf juristische Personen wie die Genossenschaft eines Neuen Dorfes anwendbar.<sup>68</sup> Somit ist die Nutzung eines Teiches auch von mehreren Minifarmen in diesem Tatbestandsmerkmal inbegriffen.

Weitere Voraussetzung für die Erlaubnisfreiheit ist das Nichtvorhandensein von Beeinträchtigungen der Wasserbeschaffenheit, des Wasserhaushalts oder anderer Nutzer. Solche Beeinträchtigungen sind regelmäßig nicht zu erwarten. Da solche Teiche sich auf Genossenschaftsgrundstücken befinden und keinen Abfluss in andere Gewässer besitzen, ist eine Beeinträchtigung Dritter durch diese Wasserentnahme regelmäßig auszuschließen.

Es ist weiterhin darauf zu achten, dass dadurch keine wesentliche Verminderung der Wasserführung eintritt. Dies setzt eine verantwortungsbewusste und nachhaltige Nutzung solcher Teiche als Brauchwasserquelle voraus, welche auch im Interesse der Benutzer ist und deshalb als selbstverständlich gelten sollte.

Die Erlaubnisfreiheit des Eigentümergebrauches steht unter dem Vorbehalt anderweitiger Bestimmungen durch Landesrecht. Im Sächsischen Wassergesetz sind keine abweichenden Regelungen zu § 26 WHG vorhanden. Somit ist die Nutzung der künstlich angelegten Teiche des Neuen Dorfes zur Bewässerung der Minifarmen erlaubnisfrei möglich.

Wird das Trinkwasser über einen Brunnen auf der Minifarm gewonnen, muss es gemäß § 37 Abs. 1 IfSG eine solche Beschaffenheit aufweisen, dass eine Gesundheitsgefährdung besorgen ist. In der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wird diese Festsetzung konkretisiert. Mögliche Wasseraufbereitungsanlagen und –verfahren sind dementsprechend so zu errichten und zu betreiben, dass die Vorgaben dieser Verordnung eingehalten werden. Die Errichtung und die Inbetriebnahme des Brunnens als Trinkwasserversorgungsanlage einschließlich einer eventuellen Aufbereitungsanlage ist aufgrund § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 TrinkwV dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus anzuzeigen, weiterhin sind regelmäßige Untersuchungen des Wassers und der Anlage gemäß § 14 TrinkwV vorzunehmen.

Die Sicherstellung einer Löschwasserversorgung für Gebäude des Neuen Dorfes kann, wenn kein geeignetes Gewässer vorhanden ist, über die in Kapitel 6.6.3 eingehend beschriebenen Teiche erfolgen. Sollte diese erschöpfliche Löschwasserquelle nicht ausreichend sein, ist bei entsprechender Gestaltung der der Trinkwasserversorgung

---

<sup>68</sup> vgl. ebd. § 26, Rn. 9

dienenden Hausbrunnen die Nutzung als weitere Löschwasserquelle ebenfalls denkbar.

Abschließend zum Kapitel der Wasserversorgung in einem Neuen Dorf sei erwähnt, dass eine Wasserversorgung des Dorfbereichs über Brunnen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Der Befreiungstatbestand des „landwirtschaftlichen Hofbetrieb[es]“ in § 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist auf den Mutterhof nicht anwendbar, da dieser solche „Nebenbetriebe [...], in denen die im landwirtschaftlichen Hauptbetrieb gewonnenen Erzeugnisse nicht nur für den eigenen Bedarf verarbeitet oder veräußert werden“<sup>69</sup> nicht umfasst. Eine Ausnahme ist gegeben, wenn lediglich geringe Wassermengen im Sinne des § 1 der Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFreihVO) entnommen werden. Eine eventuelle Anzeigepflicht nach § 2 ErlFreihVO ist dabei zu beachten.

## **6.6.2 Abwasserbeseitigung**

### **6.6.2.1 Trennung des Abwasser- und Toilettensystems**

Ein wichtiges Element des Neuen Dorfes ist die Trennung des Wasserkreislaufes vom Nährstoffkreislauf. Fäkalien sollen so verwertet werden, dass sie in einem geschlossenen natürlichen Stoffkreislauf erhalten bleiben und die darin enthaltenen Nährstoffe nicht in die Gewässer gelangen und deren Ökosysteme belasten. Dies kann, als eine einfache und verbreitete Variante, durch die Verwendung von Komposttoiletten, auch Trockentoiletten genannt, sichergestellt werden. Konventionelle Wassertoiletten hingegen kommen dafür nicht in Betracht.<sup>70</sup>

Dadurch fällt in Abwassersystemen des Neuen Dorfes kein Schwarzwasser an. Da Exkremate nicht mit Abwasser vermischt werden, handelt es sich bei der in Komposttoiletten enthaltenen Mischung aus Fäkalien mit Stroh, Sägespänen oder anderem Mulchmaterial nicht um Klärschlamm im Sinne des § 54 Abs. 2 Satz 2 WHG und § 50 Abs. 2 Satz 1 SächsWG und wird nicht von der Abwasserbeseitigung umfasst.

Die vorherige Vermischung mit Abwasser wird sowohl in der Begriffsbestimmung der Klärschlammverordnung in § 2 Abs. 2 AbfKlärV sowie in der Definition des Bundesumweltministeriums vorausgesetzt, damit es sich um Klärschlamm handeln könnte.<sup>71</sup> Der Inhalt der Trockentoiletten ist somit nach abfallrechtlichen Vorschriften zu beurteilen und ist, wie im Kapitel 6.5 dargestellt, durch Kompostiermethoden, welche die Vermeidung eventuell vorhandener Schadstoffe sicherstellen, innerhalb eines Gartenringdorfes verwertbar.

Auf Vorschriften des Düngerechtes bei der anschließenden Ausbringung des Kompostes wird in dieser Arbeit aus Gründen des Umfangs nicht vertieft eingegangen. Es sei

---

<sup>69</sup> Reinhardt: a. a. O., 2014, § 46, Rn. 14

<sup>70</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017, S. 37

<sup>71</sup> vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (Hrsg.): *Klärschlamm*, 2018

lediglich darauf hingewiesen, dass wesentliche Vorschriften und Verpflichtungen beispielsweise zur Ermittlung des Nährstoffbedarfs sowie zur Aufzeichnung der ausgebrachten Nährstoffe, in Minifarmen häufig nicht anzuwenden sind. Gründe hierfür sind zunächst Ausnahmeregelungen in § 8 Abs. 6 der Düngeverordnung (DüV), vor allem aber die Tatsache, dass als Tatbestandsvoraussetzung für viele Vorschriften ein sogenannter Schlag vorhanden sein muss. Dieser ist in § 2 Nr. 2 DüV als einheitliche, mit Pflanzen eines vergleichbaren Nährstoffbedarfs, bewirtschaftete Fläche definiert. Die im Neuen Dorf häufig anzutreffende Anbauform in Mischkulturen stellt somit keinen Schlag dar.

### **6.6.2.2 Pflanzenkläranlagen**

Um das zu Beginn des Kapitels 6.6.2.1 genannte Ziel zu erreichen, sollen weiterhin Abwässer dezentral in Pflanzenkläranlagen gereinigt werden.<sup>72</sup>

Eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende Beseitigung dieser, wie in § 55 Abs. 1 Satz 1 WHG gefordert, ist mit einer solchen Art der Abwasserklärung in tatsächlicher Hinsicht möglich.<sup>73</sup> Dass dies ebenfalls rechtlich zulässig sein kann, ist in § 55 Abs. 1 Satz 2 WHG klargestellt.

Durch die hauptsächliche Nutzung gänzlich biologisch abbaubarer Kosmetika, Reinigungsmittel und sonstiger Stoffe ist darüber hinausgehend eine Belastung des Abwasserhaushaltes noch weiter vermindert.

Pflanzenkläranlagen können in einem Neuen Dorf, je nach örtlichen Gegebenheiten und Präferenzen der Bewohner, für einzelne oder mehrere benachbarte Minifarmen errichtet werden. Es ist nach Ansicht des Autors empfehlenswert, innerhalb eines Gartenringdorfes Teiche anzulegen, welche durch die von den Pflanzenkläranlagen gereinigten Wässer gespeist werden. Dies birgt die Möglichkeit der nutzbringenden Weiterverwendung des geklärten Wassers als Brauchwasser für die Bewässerung der Minifarmen. Darüber hinaus birgt dies weitere Vorteile, auf welchen in Kapitel 6.6.3 näher eingegangen wird. Ebenso wird der rechtliche Rahmen zur Schaffung solcher Gewässer in diesem Kapitel näher erläutert.

Beim Einleiten dieses Wassers in jene Gewässer handelt es sich um eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.<sup>74</sup> Solche Teiche sind oberirdische Gewässer im Sinne des § 3 Nr. 1 WHG, da sie die dort genannten Voraussetzungen erfüllen und in den natürlichen Wasserkreislauf eingebunden sind.<sup>75</sup> Zwar sind diese künstlichen Teiche im Umkehrschluss des § 4 Abs. 2 WHG eigentumsfähig und stehen

---

<sup>72</sup> vgl. Otterpohl: *Dezentrale Abwasserreinigung*, 1996. S. 9

<sup>73</sup> vgl. ebd.

<sup>74</sup> vgl. Reinhardt: a. a. O., 2014. § 9, Rn. 35

<sup>75</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 15. Juni 2005 – 9 C 8/04 –, Rn. 20

im Eigentum der Genossenschaft eines Gartenringdorfes, die Abwassereinleitung ist jedoch nach § 26 Abs. 1 Satz 2 WHG kein erlaubnisfreier Eigentümer- bzw. Anliegergebrauch. Somit bedarf diese Einleitung gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Tatsache, dass diese Teiche zu einem Gutteil aufgrund dieser Einleitungen bestehen, ist hierbei nicht von Belang.

Die Erlaubnis darf nur unter den speziellen Voraussetzungen des § 57 Abs. 1 und den allgemeinen nach § 12 WHG erteilt werden. Die Menge und Schädlichkeit der Abwässer ist nach dem Stand der Technik möglichst gering zu halten, die Einleitung muss mit den Eigenschaften des jeweiligen Gewässers vereinbar sein. Die Abwasseranlagen und deren Betreuung müssen die Gewährleistungen der genannten Voraussetzungen sicherstellen. Durch die Trennung des Toiletten- und Abwassersystems sind der Schadstoffgehalt und die Menge des Abwassers im Vergleich zu herkömmlichen Klärsystemen geringer. Die zu Beginn dieses Kapitels erwähnte zu erwartende schadstoffärmeren Lebensweise trägt hierzu ebenfalls bei. Die Erfüllung der Voraussetzung der Unschädlichkeit des Abwassers stellt bei Vorhandensein entsprechender Pflanzenkläranlagen, auch ohne die im vorherigen Satz genannte Tatsache, keine besondere Herausforderung in rechtlicher Hinsicht dar.

Gleiches gilt, wenn die gereinigten Abwässer in ein bereits vorhandenes Gewässer eingeleitet werden sollen.

Das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser kann gemäß § 25 Satz 3 Nr. 1 WHG und § 26 Abs. 1 Satz 3 WHG durch Landesrecht von der Genehmigungsbedürftigkeit ausgenommen werden. Dies ist in § 16 Abs. 1 Satz 2 SächsWG erfolgt, gilt jedoch nur bei Einzelanlagen sowie nicht gewerblich genutzten Flächen. Voraussetzungsweise erfolgt die Einleitung durch einzelne Anlagen auf jeder Minifarm, jedoch handelt es sich bei letzteren um auch gewerblich genutzte Flächen, sodass es sich nicht um Gemeingebrauch handelt. Es ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Da künstliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel in einem Neuen Dorf nicht angewandt werden, liegen in der Regel keine Bedenken gegen eine Erteilung dieser vor.

Eine möglicherweise notwendige Bodenentwässerung auf Flächen der Minifarmen bedarf gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 2 WHG hingegen keiner Erlaubnis.

Bei den Wegen eines Gartenringdorfes handelt es sich nicht um eine originär gewerblich genutzte Fläche. Von diesen abfließendes Regenwasser darf somit erlaubnisfrei in die Teiche eines Neuen Dorfes eingeleitet werden.

Im Regelfall besteht gemäß § 50 Abs. 2 Satz 1 SächsWG eine Überlassungspflicht des anfallenden Abwassers an den kommunalen Abwasserbeseitigungspflichtigen. Da das Niederschlagswasser jedoch selbst verwertet wird und Abwasser wasserrechtlich er-

laubt in die angelegten Teiche eingeleitet werden soll, entfällt diese Pflicht nach § 50 Abs. 3 Nr. 2 und 4 SächsWG.

### **6.6.3 Teiche**

Es empfiehlt sich, die in den beiden vorangegangenen Kapiteln erwähnten Teiche zwischen den Minifarmen so zu platzieren, dass mehrere dessen Wasserzufuhr sicherstellen. Durch die dadurch entstehende größere Wassermenge sind sie für die Löschwasserbereitstellung umso geeigneter. Des Weiteren fallen Wasserstandsänderungen weniger stark ins Gewicht. Regelmäßig werden diese naturnah gestaltet sein. Dies beinhaltet eine Verdichtung des Teichbodens zur Verminderung der Versickerung bei gleichzeitigem Verzicht auf eine Teichfolie.

Ein Teich ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SächsBO eine bauliche Anlage. Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 9 SächsBO ist eine Baugenehmigung für einen solchen nicht erforderlich, wenn die dafür notwendigen Abgrabungen eine geringere Tiefe als zwei Meter aufweisen und eine Fläche von 300 Quadratmetern nicht übersteigen, wenn es sich um eine Außenbereichsfläche handelt. Letzteres ist in einem Neuen Dorf üblicherweise der Fall. Gleichwohl muss dessen Errichtung rechtmäßig sein. Da ein Teich ortsfest, gebaut und städtebaulich relevant ist, stellt er auch im Sinne des Baugesetzbuches eine bauliche Anlage dar und muss somit den Anforderungen des § 35 BauGB entsprechen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, ob er dem gartenbaulichen Betrieb des Gartenringdorfes dient. Er hat die Funktion der Aufnahme des auf den Minifarmen und anderen Flächen eines Neuen Dorfes anfallenden Niederschlagswassers, des geklärten Abwassers sowie des Wassers einer möglicherweise notwendigen Bodenentwässerung. Weiterhin wird er für die Gießwasserentnahme genutzt. Auch sichert er gänzlich oder teilweise die Löschwasserversorgung. Darüber hinaus bietet dieser bei entsprechender Gestaltung ein Habitat für wasserliebende Tier- und Pflanzenarten. Abschließend könnte er für die Fischzucht verwendet werden.

Die Menge des anfallenden, dem Teich zugeleiteten Wassers ist zwar je nach den Gegebenheiten des Einzelfalles unterschiedlich. Es ist jedoch anzunehmen, dass der Umfang stets so groß ist, dass bei einer Sammlung des Wassers in künstliche Wasserbehälter ausschließlich großräumige Zisternen in Betracht kämen. Eine Versickerung des beispielsweise als Niederschlag anfallenden Wassers und der damit verbundenen Reduzierung der zu speichernden Wassermenge kommt hingegen nicht in Betracht, da es für den gartenbaulichen Betrieb zwecks Bewässerung benötigt wird. Im Vergleich zur Schaffung mehrerer großen Zisternen ist die Errichtung von Teichen in einem Gartenringdorf somit wesentlich außenbereichsschonender.

Allein aus diesen Gründen ist die dienende Funktion eines solchen Teiches in Hinblick

auf den gartenbaulichen Betrieb eines Neuen Dorfes zu bejahen. Darüber hinaus kann sich die Privilegierung auch aus einer möglichen fischwirtschaftlichen Nutzung ergeben. Die Schaffung eines Biotops hingegen ist kein Grund, der zur Privilegierung beiträgt.<sup>76</sup>

## **6.7 Anschluss- und Benutzungszwang**

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie die Wärmeversorgung im Neuen Dorf sollen, wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, dezentral erfolgen. Dem kann jedoch ein Anschluss- und Benutzungszwang an die jeweiligen kommunalen öffentlichen Einrichtungen, wie bspw. die Fernwärmeversorgung, aufgrund § 14 Abs. 1 SächsGemO entgegenstehen. Ein solcher Zwang besteht, wenn er durch eine Satzung der Gemeinde oder aufgrund § 46 SächsKomZG von dem entsprechenden Zweckverband festgeschrieben ist.

Dieses Problem entfällt, wenn zusätzlich zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch ein einfacher Bebauungsplan erlassen wurde, der die dezentrale Wasserver- und Entsorgung sowie eine autarke Wärmeversorgung festlegt (vgl. Kap. 4).

Als gemeindliche Satzung steht er auf gleicher Ebene wie eine Anschluss- und Benutzungszwangssatzung, die ebenfalls von der Gemeinde bzw. von einem Abwasserzweckverband, der ein Zusammenschluss mehrerer Gemeinden darstellt, beschlossen wurde. Als Spezialrecht, welches nur innerhalb des Plangebietes gilt, verdrängt der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches die allgemeinen Regelungen einer Anschluss- und Benutzungszwangssatzung, soweit er anderslautende Festlegungen trifft.

Auch ohne einem einfachen Bebauungsplan sind entsprechende Festlegungen einer Anschluss- und Benutzungszwangssatzung für Minifarmen des Neuen Dorfes oftmals nicht von Bedeutung. So umfasst der Geltungsbereich einer Fernwärmesatzung zumeist einen bebauten Teil des Innenbereiches, nicht aber Außenbereichsflächen. Des Weiteren ist dieser Zwang sowohl bei dieser, als auch bei Wasser- und Abwassersatzungen zumeist auf Grundstücke, welche am bestehenden Leitungssystem anliegen, beschränkt, was bei Außenbereichsflächen regelmäßig nicht zutreffend ist. Auch besteht im Normalfall wenig Interesse, die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme in größerem Maßstabe zu erweitern und darauffolgend die entsprechenden Zwänge durchzusetzen.

Gesetzt dem Falle, dass all dies nicht zuträfe, seien im Folgenden die Rechtmäßigkeit und eine mögliche Ausnahme vom Zwang zum Anschluss und der Benutzung entsprechender öffentlicher Einrichtungen geprüft.

---

<sup>76</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis u. a.: a. a. O., 2014. § 35, Rn. 67

Gemäß § 14 Abs. 2 SächsGemO besteht die Möglichkeit, Regelungen zu Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungszwang aufzunehmen. Tatsächlich enthält jede Satzung Befreiungsmöglichkeiten. Dies ist zu deren Rechtmäßigkeit erforderlich, da die Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügen muss, da er einen Eingriff in die Rechte des jeweiligen Adressaten darstellt. Dem wird eine Pauschalregelung ohne Ausnahmemöglichkeiten nicht gerecht.<sup>77</sup>

Ein Anschluss- und Benutzungszwang ist verhältnismäßig, wenn er hinsichtlich des verfolgten Zweckes geeignet, erforderlich und angemessen ist. Der Zweck stellt gemäß § 14 Abs. 1 SächsGemO ein „öffentliche[s] Bedürfnis“ dar.

Um ein öffentliches Bedürfnis handelt es sich dann, wenn hierfür „generelle Gründe des öffentlichen Wohls sprechen, ohne dass diese bei jedem Grundstück vorliegen müssen.“<sup>78</sup>

Dies ist der Fall, wenn konkrete Gründe der Umwelt und Gesundheit für einen solchen Zwang vorliegen. Kann eine Einrichtung, beispielsweise zur Wasserver- oder Abwasserentsorgung wirtschaftlich nur getragen werden, wenn alle gemeindlichen Grundstücke einem solchen Zwang unterliegen und diese insgesamt betrachtet der öffentlichen Gesundheit oder dem Umweltschutz dient, liegt ein entsprechendes öffentliches Bedürfnis auch bei Grundstücken vor, bei welchen die den Zwang rechtfertigenden Gründe im Einzelfall nicht vorliegen.<sup>79</sup>

In Bezug auf Grundstücke eines Neuen Dorfes bedeutet dies, dass in diesem Fall ein öffentliches Bedürfnis zu einem Anschluss- und Benutzungszwang an eine Einrichtung auch dann zu bejahen ist, wenn diese Ziele durch eine dezentrale Ver- und Entsorgung erheblich ökologischer erreicht werden können.

Der Anschluss und der Zwang zur Benutzung von Anlagen der Fernwärme- und Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung sind grundsätzlich zur oben dargestellten Zielerreichung geeignet, auch bei Grundstücken eines Neuen Dorfes.

Ob diese erforderlich sind, also das mildeste Mittel zur Zielerreichung darstellen, ist im Falle eines Gartenringdorfes fraglich. Gerade im Bereich der Wasserver- und Abwasserentsorgung erfüllen die dezentralen Systeme des Neuen Dorfes die Zwecke der allgemeinen Gesundheit und des Umweltschutzes in gleichem oder höherem Maße als die zentralen Versorgungseinrichtungen. Bei einer Fernwärmeversorgung ist die Erforderlichkeit dann zweifelhaft, wenn die Wärmeversorgung in einem Gartenringdorf

---

<sup>77</sup> vgl. Quecke/Schaffarzki/Rehak in Quecke u. a.: *Gemeindordnung für den Freistaat Sachsen*, 2018. § 14 SächsGemO, Rn. 43

<sup>78</sup> Geiert in Brüggem u. a. (Hrsg.): *SächsGemo*, 2015. § 14, Rn. 8

<sup>79</sup> vgl. Quecke/Schaffarzki/Rehak in Quecke u. a. a. O., 2018. § 14 SächsGemO, Rn. 19

emissionsfrei, bspw. über die Nutzung von Erdwärme erfolgt oder die entstehende Wärme der Holzverbrennung bei der für die Bodenverbesserung notwendigen Holzkohleproduktion zum Heizen verwendet wird.<sup>80</sup>

In diesen Fällen ist die Erforderlichkeit des jeweiligen Anschluss- und Benutzungszwanges tendenziell zu verneinen, es sei denn, die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Einrichtung stellt aufgrund von Auslastungsproblemen einen Teil der durch den Zwang verfolgten Ziele dar. Dann stellt die Durchsetzung desselben das mildeste geeignete Mittel dar, da ein Nichtanschluss diesem Teilzweck nicht gerecht wird.

Insgesamt ist eine generelle Annahme oder Verneinung der Erforderlichkeit nicht möglich, vielmehr handelt es sich hierbei um eine individuell zu klärende Angelegenheit in Hinblick auf den konkreten Einzelfall und auf die jeweilige Versorgungseinrichtung.

Die eben thematisierte Frage nach der Erforderlichkeit kann dahingestellt bleiben, wenn ein Anschluss- und Benutzungszwang an der Angemessenheit seiner Durchsetzung scheitert. Die Überprüfung der Angemessenheit erfordert eine Abwägung der öffentlichen Interessen an den Anschluss an die Einrichtung und die Benutzung derselben einerseits mit dem privaten Interesse an der Nutzung eigener Anlagen andererseits.

Das öffentliche Interesse besteht im Bereich der Wasserversorgung in der Gewährleistung „insbesondere der Volksgesundheit“.<sup>81</sup> Bei der Abwasserbeseitigung ist zusätzlich der Schutz des Grundwassers von Bedeutung.<sup>82</sup> Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation biete größtmögliche Gewähr für die Reinhaltung des Grundwassers, bereits der Verzicht auf dieses Maß an Sicherheit führe nach der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes zu einer Gefährdung dieses Schutzgutes.<sup>83</sup>

Im Bereich der Fernwärmeversorgung liegt das öffentliche Bedürfnis im Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Emissionen vieler Einzelanlagen. Hierfür bedarf es konkreter ortsspezifischer Gründe zur Reinhaltung der Luft oder Gründe des Klimaschutzes.<sup>84</sup>

Dem gegenüber besteht das private Interesse der Gründer und Bewohner eines Neuen Dorfes an der Umsetzung jener dezentraler Ver- und Entsorgungseinrichtungen als Ausdruck des grundgesetzlich garantierten Rechts der allgemeinen Handlungsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG sowie des Eigentumsrechts nach Art. 14 Abs. 1 GG. Grundrechtsträger ist in diesem Falle gemäß Art. 19 Abs. 3 GG die Genossenschaft, da deren Mitglieder durch sie in Bezug auf das Gartenringdorf handeln und ihre jeweiligen Grundrechte dabei wahrnehmen.

---

<sup>80</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 125

<sup>81</sup> BVerwG, Beschluss vom 20. Dezember 2013 – 8 BN 5/13 –, Rn. 6

<sup>82</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Dezember 1997 – 8 B 250/97 –, Rn. 2

<sup>83</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 24. Januar 1992 – 7 C 38/90 –, Rn. 13

<sup>84</sup> Geiert in Brüggem u. a. (Hrsg.): a. a. O., 2015. § 14, Rn. 13

In der Regel stellt ein Anschluss- und Benutzungszwang eine zulässige Beschränkung des Rechts der allgemeinen Handlungsfreiheit sowie eine zulässige einschränkende Inhaltsbestimmung des Eigentumsrechtes dar.<sup>85</sup> Im Falle eines Gartenringdorfes wäre jedoch nicht nur der Anschluss eines Gebäudes an ein bereits vorhandenes Wasser- und Abwassernetz notwendig, sondern eine Erweiterung des Kanalsystems über die unerschlossene Außenbereichsfläche hinweg zu sämtlichen Gebäuden der Genossenschaft nötig. Gleiches gilt für die Fernwärmeversorgung. Die Errichtung eines Gartenringdorfes wird dabei nicht nur durch die zu erwartenden ungleich hohen Kosten in wirtschaftlicher Hinsicht gefährdet, sondern stellt auch dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Frage. Die Verpflichtung zur Verlegung entsprechender Systeme im Außenbereich ist geeignet, ein Entgegenstehen des öffentlichen Belanges der unwirtschaftlichen Erschließung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu verursachen. Ein diese Rechtsfolge abwendendes Angebot der Genossenschaft zur Übernahme der Aufwendungen gegenüber der Gemeinde ist in der Regel aus finanziellen Gründen nicht möglich. Des Weiteren widerspräche dies dem Gebot der Außenbereichsschonung in § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB und liefe dem Bodenschutz zuwider, auch in Hinblick auf den größeren Umfang nötiger Erdarbeiten bei der erstmaligen Errichtung sowie auf eine höhere Anzahl potentiell notwendiger Erhaltungsarbeiten. Im Bereich der Abwasserentsorgung ist darüber hinausgehend anzumerken, dass die dezentrale Abwasserreinigung mit den im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Teichen sowie der Brauch- und Löschwasserversorgung ein ineinandergreifendes System ergibt, welches durch einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz erschwert zu verwirklichen wäre. Dies stellt eine weitere Einschränkung der allgemeinen Handlungsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG dar.

Der öffentliche Belang der allgemeinen Gesundheit sowie des Grundwasserschutzes bleibt im Bereich des Wasser- und Abwasserwesens bereits durch die rechtlichen Verpflichtungen zur Wahrung des Standes der Technik der jeweiligen dezentralen Anlagen sowie den satzungsrechtlichen Wartungs- und Kontrollpflichten gewahrt. Durch die kleinräumigen regionalen Wasserkreisläufe besteht in einem Gartenringdorf ein gesteigertes Interesse an der Reinheit der geklärten Abwässer und des Grundwassers, da anderenfalls verbleibende Schadstoffe über das Brauchwasser in der eigenen Nahrung sowie, falls die Aufbereitungsanlagen dies nicht kompensieren, im Trinkwasser vorzufinden wären. Der Verdacht auf Schadstoffe in den Produkten des gartenbaulichen Betriebes wäre auch für diesen ruinös.

Der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes über die Gefährdung des Schutzgutes der Grundwasserreinheit bei Kleinkläranlagen ist deshalb, zumindest im Falle eines

---

<sup>85</sup> vgl. Quecke/Schaffarzki/Rehak in Quecke u. a.: a. a. O., 2018. § 14 SächsGemO, Rn. 41 und 43

Neuen Dorfes, nicht zu folgen. Dies wird durch die Feststellung des Gesetzgebers in § 55 Abs. 1 Satz 2 WHG, dezentrale Anlagen können dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen, belegt. „Mit dieser Klarstellung sollte der allgemeinen Tendenz in der Verwaltungspraxis [...] entgegengewirkt werden, die Abwasserbeseitigung durch dezentrale Anlagen in der Regel nur in dünn besiedelten Außenbereichen zuzulassen.“<sup>86</sup>

Im Falle eines Anschluss- und Benutzungszwanges im Bereich der Fernwärmeversorgung ist beim öffentlichen Belang der örtlichen Reinhaltung der Luft und des Klimaschutzes zu bedenken, dass bei einer eventuellen Holzbeheizung mit integrierter Holzkohleproduktion in Gebäuden auf Minifarmen die entstehenden Emissionen durch letztere ohnehin entstehen und durch die höhere Kohlenstoffdioxidbindung auf dem Gelände eines neuen Dorfes aufgrund der entstehenden Pflanzenvielfalt und Humusbildung<sup>87</sup>, je nach Einzelfallgestaltung, teil- bis überkompensiert wird.

Sollte ein Teil der öffentlichen Interessen in der Stärkung der Wirtschaftlichkeit oder Auslastung einer öffentlichen Erschließungsanlage liegen, so ist dem entgegenzuhalten, dass die Verhinderung der Vorhaben eines Neuen Dorfes durch den jeweiligen Zwang zu keiner Verbesserung der Situation des Ver- bzw. Entsorgers führt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass öffentliche Belange bei allen drei dezentralen Ver- und Entsorgungssysteme in einem Gartenringdorf zu einem Großteil gewahrt bleiben und im Übrigen das private Interesse der Genossenschaft überwiegt. Somit wäre ein Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber Minifarmen eines Neuen Dorfes regelmäßig unangemessen, damit nicht verhältnismäßig und somit rechtswidrig.

Des Weiteren befindet sich eine Befreiung von diesem Zwang mit dem sich aus Art. 3 Abs. 1 GG ergebenden Gleichbehandlungsgrundsatz im Einklang. Der Sachverhalt des Anschlusses von sich im Außenbereich befindlichen Gebäuden einer gartenbaulichen Betriebsgenossenschaft durch ein großflächiges Kanal- und Leitungssystem mit den oben genannten erheblichen rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen ist wesentlich ungleich zu einer Verbindung eines sich im Innenbereich befindlichen Gebäudes an die entsprechenden, an das Bauwerk angrenzenden Medien. Es liegt somit eine atypische Fallgestaltung vor. Die Gefahr der Umkehrung des Regel-Ausnahme-Verhältnisses besteht nicht, da für den Großteil der bebauten Grundstücke einer Gemeinde die hier thematisierten Gründe zur Befreiung des jeweiligen Anschluss- und Benutzungszwanges nicht vorliegen. Beides ist Voraussetzung zur Zulässigkeit einer Ausnahme von der Anschlussverpflichtung.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Reinhardt: a. a. O., 2014, § 55, Rn. 10

<sup>87</sup> vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): a. a. O., 2015, S. 11 f.

<sup>88</sup> vgl. Sächsisches Obergerverwaltungsgericht, Urteil vom 25. Januar 2011 – 4 A598/09 –, Rn. 35

## **7 Öffentliche Belange**

### **7.1 Einführung**

In den vorangegangenen Kapiteln wurden - in Kombination mit einer vorangehenden Bauleitplanung - Möglichkeiten und Voraussetzungen der Privilegierung baulicher Anlagen des Neuen Dorfes im Außenbereich dargestellt.

Zu deren Genehmigungsfähigkeit ist weiterhin erforderlich, dass öffentliche Belange diesen nicht entgegenstehen. Sinn dieses Erfordernisses ist die Sicherstellung der Außenbereichsverträglichkeit des jeweiligen Vorhabens. Es ist somit eine Abwägung zwischen der gesetzgeberisch gewollten Privilegierung und den berührten öffentlichen Belangen vorzunehmen. Letztere sind in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht abschließend aufgezählt.

### **7.2 Ziele der Raumordnung**

#### **7.2.1 Raumbedeutsamkeit eines Vorhabens**

Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB dürfen die sich im Außenbereich befindlichen Elemente des Neuen Dorfes den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen, wenn es sich bei ihnen um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt. Dies wäre aufgrund § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG der Fall, wenn durch das Vorhaben einerseits Raum in Anspruch genommen oder andererseits die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Ersteres setzt in der Regel die Beanspruchung einer größeren Fläche voraus, letzteres wird durch die Auswirkungen auf die umgebende Region bestimmt.<sup>89</sup> „Wann das Merkmal der Raumbeflussung erfüllt ist, ist eine Frage der Würdigung des Einzelfalls“.<sup>90</sup>

Im Rahmen der Prüfung des konkreten Bauantrages ist gemäß § 29 Abs. 1 BauGB eine bauliche Anlage Gegenstand des Verfahrens. Somit wird jedes Bauwerk und jeder Gegenstand isoliert betrachtet, welcher unter die bauplanungsrechtliche Definition der baulichen Anlage fällt, also ortsfest, gebaut und städtebaulich relevant ist. Dies ist für die Errichtung von sonstigen und privilegierten Vorhaben des Neuen Dorfes insoweit von Bedeutung, als dass die Einschätzung der Raumbedeutsamkeit nicht an der Gesamtheit der sich im Außenbereich befindlichen Elemente des Neuen Dorfes vorzunehmen ist, sondern vielmehr separat für jede bauliche Anlage im Sinne des Bauplanungsrechtes erfolgt.

Eine Betrachtung der Auswirkung der Vorhaben des Neuen Dorfes in ihrer Gesamtheit erfolgt innerhalb einer in Kapitel 4 erörterten Bauleitplanung.

---

<sup>89</sup> Mitschang/Reidt in Battis u. a.: a. a. O., 2014. § 35, Rn. 105

<sup>90</sup> BVerwG, Beschluss vom 07. November 1996 – 4 B 170/96 –, Rn. 6

In Folge dessen wird eine Raumbedeutsamkeit für Gebäude des Neuen Dorfes, beispielsweise auf den Minifarmen oder für Kleingewerbe, regelmäßig zu verneinen sein, § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist nicht einschlägig. Aus diesem Grunde sind Ziele der Raumordnung nicht unmittelbar anwendbar, allerdings als öffentlicher Belang im jeweiligen Abwägungsvorgang zu berücksichtigen:

„Darstellungen eines Flächennutzungsplans sowie Ziele der Raumordnung und Landesplanung können im Außenbereich einem dort privilegiert zulässigen Vorhaben als öffentlicher Belang entgegenstehen, wenn sie sachlich und räumlich hinreichend konkret sind“.<sup>91</sup>

„Unbeachtlich ist daher etwa eine landesplanerische Aussage, daß der Außenbereich vor Bebauung zu schützen, daß eine Zersiedlung zu vermeiden sei, oder ähnliches“.<sup>92</sup>

Eine Prüfung der unkonkreten Ziele der Raumordnung, zu welchen auch diejenigen der Siedlungsentwicklung in Kapitel 2.2 LEP 2013 zählen, erfolgt somit im Genehmigungsverfahren bei Vorhaben des Neuen Dorfes nicht.

Zum Abschluss dieses Kapitels ist anzumerken, dass erwartbare, einem Vorhaben zuzuordnende Folgen gleichwohl im Bauplanungs- und im Baugenehmigungsverfahren selbstverständlich von Bedeutung sind. Die aufgrund eines (sich in Aussicht befindendes) Bauvorhabens entstehende Minifarm ist dieser baulichen Anlage mit all ihren Auswirkungen zuzurechnen, da sie ohne das entsprechende Gebäude nicht verwirklicht würde. Dies ist bei der folgenden Prüfung der Öffentlichen Belange stets zu beachten.

### **7.2.2 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Im Einzelfall sind im Abwägungsvorgang der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung weitere Belange der Raumordnung in Form von im Regionalplan ausgewiesener Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von Bedeutung, wenn Außenbereichsvorhaben eines Gartenringdorfes auf solchen Flächen errichtet werden sollen.

Vorranggebiete sind nach § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ROG solche, in denen „bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Vorhaben ausschließen“, welche mit diesen unvereinbar sind.

Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ROG um Bereiche des Raums, welche den oben genannten „Funktionen oder Nutzungen vorbehalten

---

<sup>91</sup> BVerwG, Urteil vom 20. Januar 1984 – 4 C 43/81 –

<sup>92</sup> BVerwG, Urteil vom 20. Januar 1984 – 4 C 43/81 –, Rn. 19

bleiben sollen“ und denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Vorhaben ein „besonderes Gewicht beizumessen ist“.

Die Festsetzung eines Vorranggebietes hat somit als öffentlicher Belang bei raumbedeutsamen Vorhaben eine größere Durchsetzungskraft als ein Vorbehaltsgebiet. Auch wenn diese Festlegungen auf Bauvorhaben eines Gartenringdorfes, wie im vorangegangenen Kapitel geprüft, mangels Raumbedeutsamkeit nicht direkt anzuwenden sind, sind sie im Abwägungsprozess dennoch zu berücksichtigen.

Im Folgenden sei aus Gründen des Umfangs dieser Arbeit nur eine solche Festsetzung beispielhaft untersucht. Sie wurde gewählt, da sie von Außenbereichsvorhaben des Neuen Dorfes in gänzlich andersartiger Weise als von anderen privilegierten Vorhaben berührt wird und deren Thematisierung zu einer rechtlichen Fragestellung führt, welche für ein Gartenringdorf von allgemeiner Bedeutsamkeit ist.

### **7.2.3 Gebiete der Waldmehrung**

Eine übliche Festlegung eines Regionalplans stellt ein Vorbehalts- oder Vorranggebiet der Waldmehrung dar. Ziel ist die Aufforstung der entsprechenden Flächen.

In der Begründung zum Ziel 4.2.2.1 LEP 2013 werden die Zwecke des Zieles der Waldmehrung formuliert. Diese sind die der Förderung der Holzproduktion, der Kohlenstoffspeicherung, der Funktionsfähigkeit des Bodens, des Wasserhaushaltes, der Biodiversität, des Klimaschutzes, der menschlichen Gesundheit und der Kulturlandschaftsentwicklung.

Dieser öffentliche Belang ist mit dem Projekt eines Neuen Dorfes in Einklang zu bringen, in dem dessen Minifarmen vornehmlich als Waldgärten gestaltet sind und somit Agroforstwirtschaft betrieben wird. Hierbei werden verschiedene Baumarten gepflanzt, unter welchen sich ein hoher Anteil an für die Nahrungsmittelproduktion geeigneter Bäume, wie beispielsweise Nuss-, Obstbäume oder Esskastanien, befinden. Hierbei ist auch eine Kombination mit Gartenbau und Tierhaltung möglich.<sup>93</sup>

Bei einer solchen Gestaltung der Minifarmen bedürfen diese zur Wirtschaftlichkeit regelmäßig einer größeren Grundfläche und einer lichtereren Bepflanzung. Besonders in der Anfangszeit nach der Pflanzung der Bäume stellt der Gartenbau mit kurzlebigeren Nutzpflanzen ein wichtiges Standbein dar. Auch ist der maßvolle Einsatz schnellwachsender Gehölze wie Paulownien oder Robinien zur Rentabilität dieser Waldgärten denkbar.

Durch diese Gestaltungsmöglichkeit eines Gartenringdorfes werden die Zwecke der Förderung der Funktionsfähigkeit des Bodens, des Wasserhaushaltes, der Biodiversi-

---

<sup>93</sup> vgl. Smith, J. Russell: *Tree Crops: A permanent agriculture*, 1929. S. 8 ff.

tät, des Klimaschutzes und der Kulturlandschaftsentwicklung aufgrund der bereits im Kapitel 2.2 beschriebenen Eigenschaften des Neuen Dorfes erreicht. Sind die Minifarmen eines solchen verstärkt als Waldgärten gestaltet, sind auch die beabsichtigte Holzproduktion und die Kohlenstoffspeicherung realisierbar. Aufgrund der notwendigerweise geringeren Baumdichte im Vergleich zu einem herkömmlichen Mischwald oder Forst werden diese jedoch in einem verminderten Ausmaß verwirklicht. Im Ausgleich dazu sind die zu Beginn dieses Absatzes genannten Zwecke durch Waldgärten eines Gartenringdorfes in besonders hohem Maß und insbesondere besser als durch monokulturell bewirtschaftete Forste zu erreichen.

Wird ein Neues Dorf als Waldgartendorf gestaltet, stehen dessen Außenbereichsvorhaben in überwiegendem Maße in Einklang mit den Zielen eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes der Waldmehrung. Sie sind aufgrund dessen mit diesen raumordnerischen Festlegungen vereinbar.

Ein solcher öffentlicher Belang steht diesen nicht entgegen.

Abschließend zu diesem Kapitel ist anzumerken, dass jene Agroforste gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 BWaldG explizit keinen Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes darstellen. Eine solche Ausnahmeregelung sieht das Sächsische Waldgesetz nicht vor. Die nichtvorhandene Thematisierung von Waldgärten in der einschlägigen Rechtsprechung und Kommentierung lässt den Schluss zu, dass das sächsische Landesrecht diese Art der Wald- bzw. Landwirtschaftsgestaltung bisher nicht berücksichtigt hat.

Es ist somit durch entsprechende Gestaltung eines Waldgartendorfes darauf zu achten, dass es in seiner Gesamtheit nicht unter die generelle Definition des Waldes nach § 2 Abs. 1 SächsWaldG fällt. In diesem Aspekt findet im Gegensatz zum Bauplanungs- und Raumordnungsrecht keine isolierte Betrachtung von Elementen des Neuen Dorfes statt, da keine Bauvorhaben Gegenstand der Betrachtung sind.

Auch für Gartenringdörfer außerhalb von Waldmehrungsgebieten ist auf eine Vermeidung der Waldeigenschaft der Minifarmen zu achten, wenn diese vermehrt als Waldgärten gestaltet werden.

Eine Anwendbarkeit des Sächsischen Waldgesetzes hätte unter anderem die Verpflichtung zur Beachtung verschiedener Auflagen der §§ 16 ff. SächsWaldG sowie ein allgemeines Betretungsrecht dieses Waldes nach § 11 Abs. 1 SächsWaldG zur Folge. Beides kann nicht im Sinne der Bewohner eines Neuen Dorfes sein.

Die Waldeigenschaft lässt sich unter anderem durch einen nicht unerheblichen Anteil waldfremder Bäume und Sträucher im Vegetationsbestand vermeiden, welche „üblicherweise nicht wild wachsend im Wald anzutreffen sind und die man bestandesmäßig

dort nicht anzubauen pflegt“.<sup>94</sup> Ob es sich dabei um wildwachsende, kultivierte, einheimische oder ausländische Pflanzen handelt, ist unerheblich.<sup>95</sup> Auch Bäume und Sträucher fremdländischer Herkunft können Forstpflanzen im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsWaldG darstellen, es kommt lediglich darauf an, ob diese üblich sind.

Das Verfolgen der Zielstellung der Waldmehrung einerseits und die Vermeidung der Anwendbarkeit des Sächsischen Waldgesetzes andererseits stellt somit eine Gradwanderung dar, wenn sich ein Neues Dorf in einem Waldmehrungsgebiet befinden sollte.

### **7.3 Darstellungen eines Landschaftsplanes**

Die Belange der Raumordnung sowie die der Darstellungen eines Landschaftsplanes sind nicht immer eindeutig zueinander abgrenzbar. Dies liegt in der sogenannten Primärintegration der Landschaftspläne in die entsprechenden Raumordnungspläne gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG. Dabei übernehmen letztere auch die Funktion des hierarchisch gleichgeordneten Landschaftsplanes<sup>96</sup>.

In dieser Arbeit als Belange der Raumordnung kategorisierte Aspekte können auch als solche eines Planes nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB angesehen werden und umgekehrt. Aus diesem Grunde sind die beiden Kapitel über diese Belange entgegen der logischen Reihenfolge des § 35 Abs. 3 BauGB aufeinanderfolgend gegliedert.

Die Darstellungen von Landschaftsplänen im Sinne des 2. Kapitels des Bundesnaturschutzgesetzes sind sowohl als öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Genehmigungsvorgang von baulichen Anlagen eines Neuen Dorfes mit diesem abzuwägen, als auch laut § 9 Abs. 5 BNatSchG und § 6 Abs. 3 SächsNatSchG in einem solchen Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen. Beiden Bestimmungen sind gemein, dass sich ein privilegiertes Vorhaben gegenüber diesen durchsetzen kann.

Tatsächlich trägt das Neue Dorf jedoch mit seinen baulichen Anlagen zur Erfüllung einiger Ziele verschiedener Pläne der Landschaftsplanung, die aufgrund § 10 f. BNatSchG erlassen sind, aktiv bei.

So ist beispielsweise in A 9 des Landschaftsrahmenplanes im Anhang 4 des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien das Gebot enthalten, durch landschaftstypische Elemente großflächig ausgeräumte Agrarlandschaften zu strukturieren und dabei zur Hochwasserprävention und zum Erosionsschutz beizutragen. In den Minifarmen des Neuen Dorfes besteht typischerweise eine hohe Dichte solcher Strukturelemente, welche landschaftstypisch gestaltet werden können und sollten. Durch die dabei entstehende Durchwurzelung des Bodens, der geringeren Angriffsfläche für Wind und dem

---

<sup>94</sup> Brockmann/Sann: *Waldgesetz für den Freistaat Sachsen*, 2008. § 2, Rn. 3

<sup>95</sup> ebd. Rn. 2

<sup>96</sup> vgl. LEP 2013. S. 6

bereits beschriebenen intensiven Humusaufbau, welcher zu einer verbesserten Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens führt, wird dieses Ziel auf lokaler Ebene durch das Gartenringdorf verwirklicht, was nicht ohne die darin befindlichen Gebäude geschähe.

Diese vorteilhaften Effekte entsprechen ebenfalls wesentlichen Teilen der Ziele 4.1.1.1 und 4.1.1. des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien. Ähnliche Ziele sind auch in den Regionalplänen anderer Planungsregionen des Freistaates Sachsen zu finden.

Dennoch bestehen im Folgenden dargelegte Möglichkeiten des Entgegenstehens von Darstellungen dieser Pläne. Eine Kompensierung negativer Auswirkungen eines Vorhabens auf öffentliche Belange durch oben beispielhaft genannte positive Eigenschaften ist nicht möglich.<sup>97</sup> Daher erfolgt im Genehmigungsverfahren eine isolierte Betrachtung jedes in Frage kommenden Belanges, von denen zur Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens keiner entgegenstehen darf.

Möglicherweise entgegenstehende, sich aus Landschaftsplänen ergebende Belange können die Zugehörigkeit der für das Neue Dorf in Frage kommenden Fläche zu einem regionalen Grünzug oder einer Grünzäsur sein. Ersterer ist definiert als ein „[s]iedlungsnaher, zusammenhängender Bereich des Freiraums, [...], der von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist“.<sup>98</sup>

Eine Grünzäsur stellt einen „[k]leinräumige[n] Bereich des Freiraumes zum Schutz siedlungsnaher Erholungsfunktionen und zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete“<sup>99</sup> dar.

Der Zweck der Grünzüge wird in der Begründung zu Ziel 1.5.4 LEP 2013 dargelegt. Es soll „aus Gründen des Landschafts-, Natur- und lokalen Klimaschutzes, der Ortsbildgestaltungen und der Erhaltung ortsrandnaher Erholungseinheiten“ eine durchgehende Bebauung verhindert werden. In der Begründung zu Ziel 2.2.1.8 LEP 2013 sind mögliche Funktionen der Grünzüge und Grünzäsuren im Einzelnen dargestellt.

Einige Funktionen werden durch die Errichtung eines Neuen Dorfes in diesem Bereich gefördert. Dies betrifft insbesondere die angestrebte Verbesserung des Wasserhaushaltes, die Stärkung natürlicher Kohlenstoffspeicher, die Bodenschutzfunktion und die Stärkung der biologischen Vielfalt, welche durch die in Kapitel 2.2 dargestellten positiven Auswirkungen des Neuen Dorfes dargelegt wird.

Die Schutzfunktion gegen eine Zersiedelung der Landschaft ist deshalb ebenfalls nicht beeinträchtigt. Dies wird im Kapitel 7.6 näher thematisiert.

---

<sup>97</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Februar 1973 – IV C 61.70 –

<sup>98</sup> LEP 2013, S. 189

<sup>99</sup> ebd. S. 186

Bedeutsame Sichtbeziehungen, welche durch diese beiden Planungsinstrumente geschützt werden sollen, können hingegen im Einzelfall beeinträchtigt sein, ebenso wie die Gliederungsfunktion von Siedlungsgebieten. Letzterer Fall kann insbesondere dann eintreten, wenn eine für das Neue Dorf in Frage kommende Fläche innerhalb einer Grünzäsur liegt.

Ob der Öffentliche Belang einer solchen Festsetzung den Außenbereichsvorhaben eines Gartenringdorfes entgegensteht, ist zunächst davon abhängig, welche Funktionen diesem im Einzelfall zukommen. In diesem Kapitel ist dargestellt, dass eine Aufrechnung wünschenswerter Auswirkungen eines Vorhabens auf einen anderen entgegenstehenden öffentlichen Belang mit dem Ziel einer Kompensation nicht zulässig ist. Anders verhält es sich bei der Gesamtschau der Auswirkungen auf die Funktionen eines regionalen Grünzuges oder einer Grünzäsur. Grund dafür ist, dass dies keine Abwägung zwischen verschiedenen öffentlichen Belangen darstellt, sondern eine Ermittlung stattfindet, inwieweit dieser einzelne öffentliche Belang von dem jeweiligen Vorhaben insgesamt berührt wird.

Somit ist denkbar, dass durch bauliche Anlagen eines Neuen Dorfes im Außenbereich beispielsweise die Gliederungsfunktion einer Grünzäsur beeinträchtigt ist, andere Zwecke dieser Festlegung, wie die Verbesserung des Wasserhaushaltes oder die Stärkung der biologischen Vielfalt, in erheblichem Maße eine Förderung erfahren. Dies ist umso mehr der Fall, wenn es sich bei der als Grünzäsur dargelegten Fläche bisher um einen verarmten landwirtschaftlichen Boden handelt.

Das Ergebnis dieses Beispiels lautet je nach einzelnen Gegebenheiten dahingehend, dass die konkreten Außenbereichsvorhaben des Gartenringdorfes den öffentlichen Belang der Ausweisung dieser Fläche als Grünzäsur lediglich beeinträchtigen, diesem neutral gegenüberstehen, oder aber ihn insgesamt sogar leicht fördern.

Ein Entgegenstehen solcher Festlegungen zu den jeweiligen Vorhaben ist deshalb in einem Großteil der Fälle nicht anzunehmen.

Ebenso wie bei den Belangen der Raumordnung gibt es weitere mögliche Darstellungen in Landschaftsplänen, welche je nach geplantem Standort eines Gartenringdorfes in den Abwägungsvorgang mit den jeweiligen Bauvorhaben einbezogen werden müssen. Auf diese soll im Weiteren nicht einzeln eingegangen werden. Die Regionale Grünzüge und Grünzäsuren wurden deshalb ausführlich thematisiert, da diese Darstellungen bei in Frage kommenden Flächen für ein Neues Dorf insbesondere im verdichteten Bereich im ländlichen Raum häufiger vorkommen.

#### **7.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Ein weiterer entgegenstehender öffentlicher Belang könnte gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ein Widerspruch des Vorhabens gegen die Darstellungen des Flächen-

nutzungsplanes sein. Das gilt jedoch, ebenso wie bei raumordnerischen Festsetzungen (siehe Kapitel 7.2.1), nur dann, wenn diese hinreichend konkret und standortbezogen sind.<sup>100</sup>

Dies wäre nur dann der Fall, wenn eine eben solche qualifizierte Standortzuweisung, wie sie auch für ein Neues Dorf erfolgen sollte (s. Kap. 4.2), bereits für ein anderes Vorhaben auf dieser Fläche vorhanden sein sollte.

## **7.5 Darstellung weiterer Pläne**

### **7.5.1 Allgemeines**

In § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind neben den Landschaftsplänen auch alle sonstigen Pläne erfasst, deren Darstellungen im Genehmigungsverfahren von baulichen Anlagen im Außenbereich beachtet werden müssen. Bei diesen Darstellungen handelt es sich zumeist um Ausweisungen von Gebieten verschiedener Art. Diese können Festsetzungen enthalten, die auch weiteren in § 35 Abs. 3 BauGB aufgezählten öffentlichen Belangen zuzuordnen sind, die gleichwohl in den folgenden Kapiteln zum Teil Berücksichtigung finden. Auch in diesen ist lediglich eine Auswahl aus möglichen Gebieten getroffen worden, die von Gebäuden eines Neuen Dorfes in anderer Weise als bei herkömmlichen Bauvorhaben berührt werden.

### **7.5.2 Hochwasserentstehungsgebiet**

Hochwasserentstehungsgebiete sind gemäß § 78d Abs. 1 WHG solche, in denen bei starken Niederschlägen ein hoher Wasserabfluss entsteht, welcher zu einer Hochwassergefahr führt. Die Errichtung von Gebäuden und Wegen in einem Gartenringdorf verstärken durch die Versiegelung des Bodens diese Eigenschaften und bedürfen deshalb laut § 78d Abs. 4 Nr. 1 und 2 WHG regelmäßig der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. Durch die bereits dargestellte Verbesserung der Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens aufgrund des Humusaufbaus wird dies überkompensiert, weshalb ein Neues Dorf einen aktiven Beitrag zum Hochwasserschutz leistet. Aus diesem Grund sind bauliche Anlagen nach § 78d Abs. 5 Nr. 2 WHG genehmigungsfähig, ein solches Gebiet steht diesen als öffentlicher Belang nicht entgegen.

### **7.5.3 Landschaftsschutzgebiet**

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 26 Abs. 1 BNatSchG zumeist großflächige Gebiete zum besonderen Schutz von Natur und Landschaft. Im Jahre 2016 umfassten sie 28,4 Prozent des Bundesgebietes.<sup>101</sup> Aufgrund dieser großen Verbreitung ist die beabsichtigte Gründung eines Gartenringdorfes in einem solchen nicht unwahrscheinlich. Die Unterschutzstellung erfolgt gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG durch Erklärung.

<sup>100</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 20. Januar 1984 – 4 C 43/81 –

<sup>101</sup> vgl. Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): *Landschaftsschutzgebiet*, 2018

Als verbindliche Rechtsvorschrift gilt diese unmittelbar und kann nicht im Abwägungsprozess privilegierter Bauvorhaben mit den öffentlichen Belangen im Rahmen des § 35 BauGB überwunden werden. Dies würde die Erreichung des Schutzzweckes der Verordnung gefährden.

Landschaftsschutzgebiete schützen sowohl wenig berührte Naturlandschaften als auch Kulturlandschaften, beispielsweise solche landwirtschaftlicher Prägung.<sup>102</sup> Ziel kann es nicht sein, in ersteren ein Neues Dorf zu errichten. Agrarisch genutzte Flächen hingegen sind oft zur Gründung eines Gartenringdorfes geeignet.

Während für die Bodennutzung in der Regel geringe Einschränkungen zu erwarten sind, besteht in Landschaftsschutzgebieten oftmals ein generelles Bebauungsverbot.<sup>103</sup> Es sind mehrere Möglichkeiten vorhanden, um auf solchen Flächen dennoch eine solche Siedlung zu verwirklichen, sofern diese Problematik nicht bereits in der Bauleitplanung nach Kapitel 4 gelöst wurde. Nach den Bestimmungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung und den darin festgelegten Voraussetzungen kann eine abweichende Erlaubnis in Betracht kommen. Weiterhin ist eine Befreiung von den Festsetzungen der jeweiligen Verbote durch die zuständige Naturschutzbehörde gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG möglich. Hierzu ist ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Errichtung eines Neuen Dorfes erforderlich. Dass ein solches besteht, ist in dieser Arbeit bereits an verschiedenen Stellen, auch unter Verweis auf entsprechende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, belegt worden. Durch die vielfach genannten positiven Auswirkungen eines Gartenringdorfes auf Natur und Landschaft sind darüber hinaus Beeinträchtigungen im Landschaftsschutzgebiet sowie weitere generelle Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG innerhalb der Siedlung im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG ausgleichbar.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Herausnahme des für das Gartenringdorf vorgesehenen Gebietes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes durch die zuständige Naturschutzbehörde. Auf ein solches Handeln besteht kein Rechtsanspruch. Während bei den vorangegangenen Möglichkeiten oftmals auch für Bauvorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, eine Ausnahme oder Befreiung zu beantragen ist, entfallen bei der Änderung des Geltungsbereiches der Landschaftsschutzverordnung solche Erfordernisse. Deshalb sollte diese Möglichkeit vordergründig angestrebt werden.

All dies erfordert die Vertretbarkeit dieser Möglichkeiten in Hinsicht auf den Landschaftsschutz. Das ist insbesondere bei siedlungsnahen landwirtschaftlich genutzten

---

<sup>102</sup> vgl. ebd.

<sup>103</sup> vgl. ebd.

Flächen denkbar. Auch hängt dies vom in der Verordnung festgelegten Schutzzweck des Gebietes ab. Stellt dieser ausschließlich auf die Funktions- oder Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 26 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ab, ist ein Gartenringdorf in dessen Sinne, was Befreiungen oder Ausnahmen für die jeweiligen baulichen Anlagen ermöglicht. Die möglichen Schutzzwecke der Vielfalt, Eigenart und Schönheit nach Nr. 2 oder die Bedeutung für die Erholung gemäß Nr. 3 des § 26 Abs. 1 BNatSchG werden durch ein Neues Dorf auf einer ehemaligen einheitlichen Ackerfläche ebenfalls gefördert.

Hinsichtlich des Ortes, des Schutzzweckes und der Gestaltung der Verordnung sind die Ergebnisse solcher Prüfungen in hohem Maße einzelfallabhängig. Es ist festzustellen, dass ein Landschaftsschutzgebiet der Schaffung eines Gartenringdorfes nicht entgegenstehen muss.

## **7.6 Entstehung einer Splittersiedlung**

Die Befürchtung des Bestehens, der Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung stellt gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB einen weiteren öffentlichen Belang dar, welcher den baulichen Anlagen des Neuen Dorfes im Außenbereich nicht entgegenstehen darf.

Zu der Frage, inwieweit sich dieser Belang auf privilegierte Vorhaben auswirken kann, führt das Bundesverwaltungsgericht folgendes aus:

„Die öffentlichen Belange, eine Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft sowie die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu vermeiden, stehen *im allgemeinen* der Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Außenbereich nicht entgegen, weil der Gesetzgeber solche Vorhaben im Außenbereich gerade bevorrechtigt. Allerdings ist der Außenbereich Baubereich für privilegierte Vorhaben [...] nicht schlechthin, sondern nur - gerade auch für einen bestimmten Standort - mit der Maßgabe, daß öffentliche Belange nicht entgegenstehen dürfen [Hervorhebungen durch Verf.]“<sup>104</sup>.

Deshalb ist ein Entgegenstehen dieses öffentlichen Belanges bei Vorhaben des Neuen Dorfes generell nicht anzunehmen.

Darüber hinaus setzt eine Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung voraus, dass der Vorgang der Zersiedelung der Landschaft eingeleitet wird.

Dass eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist, ist auch als Ziel 2.2.1.9 im LEP 2013 festgeschrieben. Auch wenn dies als allgemeine Aussage der Raumordnung in dieser Arbeit nicht von Belang ist (siehe Kapitel 7.2.1), sind jedoch in der Begründung zu diesem Ziel eine Definition sowie Voraussetzungen zu diesem Vorgang aufge-

---

<sup>104</sup> BVerwG, Urteil vom 22. November 1985 – 4 C 71/82 –, Rn. 15

führt. Zwar sind diese Angaben für die Interpretation der bundesrechtlichen Vorschrift des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB nicht bindend, sie bieten jedoch eine hilfreiche Orientierung zur Einschätzung, ob eine Zersiedelung durch bauliche Anlagen eines Gartenringdorfes im Außenbereich möglich ist.

Die Zersiedelung ist an dieser Stelle als „ein unregelmäßiges Wachstum von Siedlungen in den unbebauten Raum hinein“ beschrieben. Als Tatbestandsvoraussetzung hierfür ist eine übermäßige Störung oder Belastung der Freiraumfunktionen angegeben, welche zu negativen ökonomischen, ästhetischen und ökologischen Erscheinungen führt.

Aufgrund der erfolgenden Bauleitplanung ist das Siedlungswachstum nicht unregelmäßig. Darüber hinaus stellt die Errichtung baulicher Anlagen des Gartenringdorfes aufgrund dessen positiver Umweltauswirkungen aus ökologischer Sicht keine Zersiedelung der Landschaft dar.

Eine erhebliche Störung oder Belastung aus ökonomischer Sicht wird in der Regel ebenfalls zu verneinen sein. Die genannten Beispiele, wie steigende Pendlerströme und hohe Infrastrukturkosten, werden durch den Aufbau einer lokalen Wirtschaft sowie der unkonventionellen in Kapitel 6 beschriebenen Art der Erschließung erheblich minimiert. Dieses Ziel setzt sich somit nicht durch ein Entgegenstehen gegen privilegierte Außenbereichsvorhaben eines Neuen Dorfes durch.

Ob das Ziel aufgrund der ästhetischen Erscheinung eines Gartenringdorfes entgegensteht, hängt von der Eigenart der umgebenden Landschaft ab. Da durch die Minifarmen ein von Vielfalt und Artenreichtum gekennzeichnetes Gebiet entsteht und bauliche Anlagen möglichst naturnah gestaltet werden<sup>105</sup>, ist eine übermäßige ästhetische Störung der Landschaft regelmäßig nicht zu erwarten.

Somit ist festzustellen, dass durch Bauvorhaben des Neuen Dorfes im Außenbereich aus mehreren Gründen keine Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Ein Entgegenstehen dieses öffentlichen Belangs ist auszuschließen.

## **7.7 Planungserfordernis**

Der in Kapitel 4.2 dargelegte Grundsatz der Planmäßigkeit geht u.a. auch aus den Regelungen der §§ 29 ff. BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben hervor.<sup>106</sup> Ohne in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB erwähnt zu sein, ist das Planungserfordernis deshalb ein weiterer öffentlicher Belang nach § 35 Abs. 2 BauGB.

§ 35 BauGB stellt eine gesetzliche Ersatzplanungsregelung dar.<sup>107</sup> Für ein einzelnes Außenbereichsvorhaben in der Regel ausreichend, bedarf diese der Ergänzung der in Kapitel 4 beschriebenen Festlegungen im Flächennutzungsplan sowie im einfachen

<sup>105</sup> vgl. Otterpohl: a. a. O., 2017. S. 120 f.

<sup>106</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis u. a.: a. a. O., 2014. § 35, Rn. 1

<sup>107</sup> vgl. ebd.

Bebauungsplan. Jene Festlegungen, die der einfache Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB im Vergleich zu einem Qualifizierten nach § 30 Abs. 3 BauGB nicht trifft, sind aufgrund der Eigenart eines Gartenringdorfes nicht zweckdienlich oder können im einzelnen Baugenehmigungsverfahren wesentlich individueller an die jeweilige rechtliche und tatsächliche Sachlage angepasst werden.

### **7.8 Weitere öffentliche Belange**

Weitere in § 35 Abs. 3 BauGB genannte öffentliche Belange sind unter anderem die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen (Nr. 8) und schädliche Umwelteinwirkungen (Nr. 3). Auf diese wird nicht näher eingegangen, da eine Beeinträchtigung derselben durch Elemente eines Neuen Dorfes unwahrscheinlich ist. Auch stehen unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsanlagen (Nr. 4) diesem nicht entgegen, da dieser Belang die wirtschaftliche Situation der Gemeinden schützt, die Erschließungsaufwendungen jedoch von der Genossenschaft des Gartenringdorf selbst getragen werden.

Ebenso wenig stehen Belange des Bodenschutzes diesen Vorhaben entgegen, besonders die Vorsorgepflichten gegen schädliche Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG sind gemäß § 17 Abs. 1 BBodSchG durch die in § 17 Abs. 2 BBodSchG definierte sogenannte gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft erfüllt. Letztere steht mit dem zu Beginn der Arbeit vorgestelltem Konzept des Neuen Dorfes hinsichtlich der Behandlung des Bodens in Einklang.

## 8 Ergebnisse

### 8.1 Sinnvolle rechtliche Veränderungen

Auch wenn dem öffentlichen Recht sowie der dazugehörigen Literatur und Rechtsprechung solche Konzepte wie das des Neuen Dorfes unbekannt sind, stellt sich in dieser Arbeit heraus, dass deren Umsetzung grundsätzlich möglich ist.

Es zeigt sich aber auch, dass Regelungen vorhanden sind, deren Anwendung auf ein Gartenringdorf nicht dem eigentlichen Regelungszweck entsprechen. Dies ist im Sächsischen Waldgesetz der Fall. Die Gestaltung der Minifarmen als Waldgärten führt zu einem allgemeinen Betretungsrecht dieser, wenn sie unter die Definition des Waldes in § 2 Abs. 1 SächsWaldG fallen. Agroforste sollten deshalb, wie im Bundeswaldgesetz geschehen, explizit vom Geltungsbereich des Sächsischen Waldgesetzes ausgenommen werden. In einigen Ländern wie in Sachsen-Anhalt und Mecklenburg ist dies bereits geschehen.

Weiterhin wird durch viele Verweise innerhalb dieser Arbeit auf den LEP 2013 im Zusammenhang mit positiven Auswirkungen des Neuen Dorfes verschiedener Art deutlich, dass dieses Konzept oftmals mit den Intentionen des Verordnungsgebers übereinstimmt. Dennoch hemmen insbesondere die Ziele des LEP 2013 im Bereich der Siedlungsentwicklung pauschal eine moderate Innenbereichserweiterung auch für Elemente eines Gartenringdorfes.

Es ist deshalb lohnenswert, in zukünftigen Planungsperioden Konzepte wie das des Neuen Dorfes sowie ähnliche Vorhaben oder Ideen, welche Teil solcher Konzeptionen sind, in Raumordnungspläne zu integrieren. Dies erleichtert die Verwirklichung jener Projekte und trägt zu einer verstärkten bürgerschaftlichen Eigeninitiative innerhalb dieser Bereiche bei, in dem die Möglichkeit derartiger Lebensentwürfe größere Bekanntheit erlangt.

Die rechtlichen Auswirkungen von Landschaftsschutzgebieten auf die Errichtung eines Gartenringdorfes entsprechen durchaus dem Regelungszweck der jeweiligen Schutzverordnung. Angesichts der großen Fläche, welche unter solche Schutzgebiete fällt, sind diese im besonderen Maße geeignet, die Umsetzung von Gartenringdörfern im Einzelfall zu verhindern. In Anbetracht der gewichtigen Bedeutung solcher Siedlungsprojekte für die Umwelt und Gesellschaft gilt es zu erwägen, Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten bei - regelmäßig monokulturell bewirtschafteten – siedlungsnahen landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes für derart gestaltete Projekte ökologischer Art zu vereinfachen. Abgesehen von denkbaren besonderen Einzelfallkonstellationen verursacht dies zwar eine Veränderung der Landschaft, allerdings zum Vorteil des Landschaftsbildes.

## **8.2 Zusammenfassung und Ausblick**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Errichtung eines Neuen Dorfes rechtlich möglich ist. Mit den Minifarmen und der oftmals dezentralen Erschließung dieser sind wichtige Elemente dieses Konzepts vollständig umsetzbar.

Die Größte Herausforderung in der Gründungsphase ist die Errichtung eines gartenbaulichen Betriebes. Dies erfordert eine größere Anzahl von Menschen, welche zum einen das nötige Kapital zur Finanzierung des Grundstückserwerbes, zur Errichtung verschiedener Gebäude einschließlich der Infrastruktur sowie für Sämereien und Setzlinge verschiedener Pflanzen und für sonstige Ausrüstungsgegenstände aufbringen. Ebenso verursachen die in dieser Arbeit beschriebenen notwendigen Verwaltungsverfahren nicht unerhebliche Ausgaben. Zum anderen bedarf es nachweisbarer Fachkenntnis im Bereich des Gartenbaus zur rechtlichen Anerkennung als gartenbaulicher Betrieb.

Rechtliche Herausforderungen sind dementsprechend dann auf der in dieser Arbeit dargestellten Weise lösbar, wenn auf tatsächlicher Ebene die Gemeinschaft der Dorfgründer objektiv zur Verwirklichung eines Gartenringdorfes in der Lage ist.

## **Wesentliche Erkenntnisse der Bachelorarbeit**

1. Das Konzept des Neuen Dorfes stimmt in vielerlei Hinsicht mit öffentlichen Interessen überein. Die Verwirklichung desselben ist ein Lösungsansatz verschiedener ökologischer, sozialer, struktureller und demographischer Probleme.
2. Die zweckmäßigste bauplanungsrechtliche Gestaltung stellt die Anpassung des Flächennutzungsplanes mit gleichzeitigem Erlass eines einfachen Bebauungsplanes unter Beibehaltung der Eigenschaft als Außenbereich dar.
3. Die Errichtung der Minifarmen als wesentliches Element dieses Konzepts sowie von Betrieben, die dem Gartenbau angegliedert sind, ist unter der Voraussetzung des Punktes Nr. 2 rechtlich möglich.
4. Die eigenverantwortliche Errichtung der ausreichenden Erschließung insbesondere in Form einer dezentralen Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung sowie einer umweltfreundlich gestalteten Zuwegung ist zulässig.
5. Die Bauvorhaben eines Gartenringdorfes müssen privilegiert sein, um im Sinne des Punktes Nr. 2 im Außenbereich errichtet werden zu können.
6. Zur Privilegierung ist eine das Neue Dorf umfassende juristische Person wie eine Genossenschaft zu gründen. Diese dient als Rechtsform für den die Privilegierung ermöglichenden gartenbaulichen Betrieb und ist Beteiligte sämtlicher das Gartenringdorf betreffenden Verwaltungsverfahren.
7. Die Errichtung von nicht dem Gartenbau zuordenbaren Betriebsgebäuden sowie von Dorfzentren ist nur im Innenbereich zulässig.
8. Die positiven ökologischen Auswirkungen eines Neuen Dorfes bewirken für dessen Bauvorhaben eine größere Durchsetzungsfähigkeit gegenüber verschiedenen öffentlichen Belangen.

## Literaturverzeichnis

- Battis, Ulrich; Mitschang, Stephan; Reidt, Olaf:** Baugesetzbuch Kommentar. 12. Auflage. München: Verlag C.H. Beck, 2014
- Brockmann, Jens; Sann, Detlef:** Waldgesetz für den Freistaat Sachsen. Kommentar und ergänzende Vorschriften. 1. Auflage. Stuttgart: Deutscher Gemeindeverlag, 2008
- Brüggen, Georg; Geiert, Constanze; Nolden, Frank (Hrsg.):** SächsGemO. Sächsische Gemeindeordnung. Kommentar. 1. Auflage. Dresden: Dresdner Sachbuchverlag Medien & Recht, 2015
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.):** Landschaftsschutzgebiete. Bonn, Stand vom 15.11.2018. Verfügbar unter <https://www.bfn.de/themen/gebietsschutz-grossschutzgebiete/landschaftsschutzgebiete.html> [Zugriff am 18.03.2019]
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.):** Insektenrückgang: Daten und Fakten. Bonn, Stand vom 11.06.2018. Verfügbar unter <https://www.bfn.de/themen/insektenrueckgang.html> [Zugriff am 22.02.2019]
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.):** Insektenrückgang. Ursachen und Handlungsbedarf. Bonn, Stand vom 11.06.2018. Verfügbar unter <https://www.bfn.de/themen/insektenrueckgang/ursachen-und-handlungsbedarf.html> [Zugriff am 22.02.2019]
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.):** Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. 1. Auflage. Bonn, 2013. Verfügbar unter [https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/service/Skript\\_336.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/service/Skript_336.pdf) [Zugriff am 15.02.2019]
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (Hrsg.):** Klärschlamm. Berlin, Stand vom 25.10.2018. Verfügbar unter <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/abfallwirtschaft/abfallarten-abfallstroeme/klaerschlamm/> [Zugriff am 04.03.2019]
- Ferner, Hilmar; Kröniger, Holger; Aschke, Manfred (Hrsg.):** Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung. Handkommentar. 3. Auflage. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2013
- Haffner, Horst:** Orte – Plätze – Räume. Vom Umgang mit der Stadt. 1. Auflage. München: Verlag Georg D. W. Callwey, 2005
- Hufenbach, Jan:** Offen für Neues. In: Der Gemeinderat – Das unabhängige Magazin für die kommunale Praxis. Nr. 12/2018 – 1/2019. S. 10 – 11. Schwäbisch Hall: Pro Verlag und Service, Jg. 62 (2018).
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.):** Leitfaden zur Humusversorgung. Informationen für Praxis, Beratung und Schulung. 1. Auflage. Dresden, 2015. Verfügbar unter <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/25484> [Zugriff am 03.02.2019]
- Otterpohl, Ralf:** Das Neue Dorf. Vielfalt leben, lokal produzieren, mit Natur und Nachbarn kooperieren. 1. Auflage. München: Oekom Verlag, 2017
- Otterpohl, Ralf:** Dezentrale Abwasserreinigung – Ein ökologisches Sanitärkonzept für städtische Gebiete. 1. Auflage. München: Technische Universität München, 1996

- Prenzel, Jan:** Ja, es lebt. In: Fluter – Magazin der Bundeszentrale für politische Bildung. Nr. 67. S. 10 – 12. Berlin: Dummy Verlag, Jg. 2018. Verfügbar unter <http://www.bpb.de/shop/zeitschriften/fluter/271136/land> [Zugriff am 04.02.2019]
- Quecke, Albrecht; Schmid, Hansdieter; Menke, Ulrich; Rehak, Heinrich; Wahl, Andreas; Vinke, Harald; Blazek, Peter; Schaffartzik, Bert; Trommer, Friederike:** Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen. Ergänzbarer Kommentar mit weiterführenden Vorschriften. Loseblatt, Ergänzungslieferung 6/18, Berlin: Erich Schmidt Verlag, Stand von Dezember 2018
- Reinhardt, Michael:** Wasserhaushaltsgesetz unter Berücksichtigung der Landeswassergesetze. Kommentar. 11. Auflage. München: Verlag C. H. Beck, 2014
- Schmehl, Arndt (Hrsg.):** Gemeinschaftskommentar zum Kreislaufwirtschaftsgesetz. 1. Auflage. Köln: Carl Heymanns Verlag, 2013
- Smith, J. Russell:** Tree Crops: A permanent agriculture. 1. Auflage. Rahway: Harcourt Brace and company, 1929. Verfügbar unter <https://www.soilandhealth.org/wp-content/uploads/01aglibrary/010175.tree%20crops.pdf> [Zugriff am 26.02.2019]
- Umweltbundesamt (Hrsg.):** Bodenversiegelung. Dessau-Roßlau, Stand vom 08.10.2013. Verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung> [Zugriff am 07.02.2019]

## Rechtsprechungsverzeichnis

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 17. Oktober 2012 – 4 C 5/11 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 15. Juni 2005 – 9 C 8/04 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 20. August 1992 – 4 C 57/89 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 24. Januar 1992 – 7 C 38/90 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 11. April 1986 – 4 C 67/82 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 22. November 1985 – 4 C 71/82 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 30. August 1985 – 4 C 48/81 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 19. April 1985 – 4 C 54/85 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 20. Januar 1984 – 4 C 43/81 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 14. März 1975 – IV C 41/75 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 16. Februar 1973 – IV C 61.70 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 03. November 1972 – IV C 9.70 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Urteil vom 30. Juni 1964 – I C 80.62 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Beschluss vom 20. Dezember 2013 – 8 BN 5/13 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Beschluss vom 06. Februar 2013 – 4 B 39/12 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Beschluss vom 12. April 2011 – 4 B 6/11 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Beschluss vom 04. November 2008 – 4 B 44/08 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Beschluss vom 22. Dezember 1997 – 8 B 250/97 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Beschluss vom 07. November 1996 – 4 B 170/96 –, juris

**Bundesverwaltungsgericht**, Beschluss vom 03. Februar 1989 – 4 B 14/89 –, juris

**Sächsisches Oberverwaltungsgericht**, Urteil vom 25. Januar 2011 – 4 A598/09 –, juris

**Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen**, Urteil vom 12. Juni 2012 – 8 D 38/08.AK –, juris

## Rechtsquellenverzeichnis

- Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundeswaldgesetz** vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75)
- Bürgerliches Gesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)
- Erlaubnisfreiheits-Verordnung** vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
- Genossenschaftsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2541)
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347)
- Infektionsschutzgesetz** vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2394)
- Klärschlammverordnung** vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Lagerstättengesetz** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992)
- Landesentwicklungsplan 2013** vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien**, Erste Gesamtfortschreibung, Satzungsbeschluss vom 9. April 2009, in der Fassung des Genehmigungsbescheides vom 27. Oktober 2009
- Sächsische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Sächsische Gemeindeordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

**Sächsisches Gesetz über kommunale Zusammenarbeit** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 196), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626)

**Sächsisches Naturschutzgesetz** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

**Sächsisches Straßengesetz** vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2016 (SächsGVBl. S. 78)

**Trinkwasserverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99)

**Waldgesetz für den Freistaat Sachsen** vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

## **Eidesstattliche Versicherung**

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelorarbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelorarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt worden ist.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelorarbeit sind identisch.

Meißen, 25. März 2019