

Umnutzung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude – was ist rechtlich zu beachten?

I. Nutzungszwecke, Planbereiche

1. Nutzungsänderungen zu landwirtschaftlichen oder außerlandwirtschaftlichen Zwecken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Richtet sich nach den inhaltlichen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan, dem verbindlichen Bauleitplan der Gemeinde oder Stadt, §§ 30, 31 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Nutzungsänderungen zu landwirtschaftlichen oder außerlandwirtschaftlichen Zwecken in der unbeplanten Innerortslage („Innenbereich“)

Voraussetzungen geregelt in § 34 BauGB:

„Einfügen in die nähere Umgebung“ und „gesicherte Erschließung“, „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und „keine Beeinträchtigung des Ortsbildes“.

3. Nutzungsänderungen im Außenbereich, § 35 BauGB

a. Zu landwirtschaftlichen Zwecken, Privilegierung, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

b. Zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken, sonstige Vorhaben;

Spezialregelung: § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

a.a. Voraussetzungen für Zulässigkeit

- Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

- die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück
- das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes,
- zusätzlich höchstens drei Wohnungen zu den bisher nach § 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen und
- es wird Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen →

AUSNAHME: Die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich (Hofnachfolge).

EXKURS: Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist nach Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung gemäß § 245 b Absatz 2 BauGB beabsichtigt durch Hessisches Gesetz zur Ausführung des BauGB, Kabinettsbeschluss vom 04. Juli 2016;

geht zurück auf eine Initiative des Hessischen Bauernverbandes e.V. vom Mai 2015.

b.b. Folgende öffentliche Belange können dem Vorhaben nicht entgegen gehalten werden:

- Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans,

- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und

- Vermeidung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Im Übrigen „Außenbereichsverträglichkeit“, das heißt die anderen in § 35 Absatz 3 BauGB aufgezählten öffentlichen Belange sind zu berücksichtigen, zum Beispiel darf das Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorrufen oder ihnen ausgesetzt sein.

II. Formelles Recht, Verfahrensrecht

1. Baugenehmigung erforderlich, § 54 Hessische Bauordnung (HBO).

In Verfahren um die Zulässigkeit nach §§ 34, 35 BauGB Einvernehmen mit der Gemeinde/Stadt erforderlich, § 36 BauGB.

EXKURS: Zivilrecht (BGB, Mietrecht).

Zu beachten: Erlöschen der Baugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung nicht mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

AUSNAHME: Fristverlängerung auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre, § 64 Absatz 7 HBO.

2. Bauvoranfrage möglich, § 66 Absatz 1 HBO.

Positiver Bauvorbescheid gilt drei Jahre;

Frist kann auf Antrag um jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Bauvorbescheid ist für das spätere Baugenehmigungsverfahren bindend, soweit er nicht zurückgenommen oder widerrufen wird.

III. Fazit

1. Eindeutiger Schwerpunkt der Fälle in der täglichen Beratungspraxis:

Nutzungsänderungen zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken im Außenbereich.

2. Diese Vorhaben können unter erleichterten Voraussetzungen zugelassen beziehungsweise genehmigt werden.

3. Vermeidung zusätzlichen Flächenverbrauchs.

4. Gesetzliche Regelung ist guter Kompromiss zwischen den Belangen derjenigen landwirtschaftlichen Betriebe, zum Beispiel mit Tierhaltung, die ihre Landwirtschaft im Außenbereich fortsetzen oder erweitern wollen und den Belangen derjenigen landwirtschaftlichen Betriebe, die wegen betriebsbedingten, organisatorischen, strukturellen Veränderungen andere Nutzungen und Einkommensalternativen anstreben.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Wolfgang Koch
Hessischer Bauernverband e.V.

23. November 2016