

ALB Hessen

LLH-Kompetenzzentrum HessenRohstoffe

„Umnutzung im Außenbereich:
Was Sie dürfen“

Rechtsanwalt Stephan Sauer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Auf der Helle 16
32052 Herford
Tel.: 05221/34204-28
Fax: 05221/34204-29
Mai: info-hf@r-anwaltskanzlei.de

Schmitte, Hemmelgarn, Drews-Kreilman,
Koers, Sauer, Friedemann
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Rechtsanwälte Fachanwälte
Münster, Saerbeck, Meschede, Herford

A) Formelle Zulässigkeit
Genehmigungspflicht für Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch baulicher Anlagen, § 54 HBO

evtl. Bauvoranfrage, § 66 HBO

B) Materielle Zulässigkeit
insbesondere Zulässigkeit nach § 35 BauGB

Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich

Systematik des § 35 BauGB:

Grundsatz, den Außenbereich weitestgehend von Bebauung freizuhalten, sofern diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören und deswegen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit privilegiert sind.

§ 35 BauGB differenziert daher nach den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und den sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Bei privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dürfen öffentliche Belange „nicht entgegenstehen“, bei sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dürfen öffentliche Belange nicht „beeinträchtigt“.

Die öffentlichen Belange sind in § 35 Abs. 3 BauGB genannt.

In § 35 Abs. 4 BauGB werden sonstige Vorhaben begünstigt, indem ihnen bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können.

§ 35 Abs. 5. BauGB enthält das Gebot des Flächensparens, die Rückbauverpflichtung und die Sicherstellung der Nutzungsart.

Mit der sogenannten Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde auch im Außenbereich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben beeinflussen.

Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB:

Den nachfolgend bezeichneten Vorhaben im Sinne des Absatzes kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

Darstellungen des FNP oder eines LP widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglichen Sinne des Absatzes 3 sind:

(alle übrigen öffentlichen Belange des Abs. 2 werden nicht berührt!)

Nr. 1 die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. (Landwirtschaft) unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- b) die äußere Gestaltung des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewährt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Umnutzung landwirtschaftliches Gebäude im Sinne des Abs. 1 Nr. 1

Landwirtschaft => § 201 BauGB; Bodenertragsnutzung; bei Tierhaltung 50 %
Futtermittelgrundlage (abstrakt); mitgezogene Privilegierung (Hofladen/Ferienwohnung);
nicht: Lohnunternehmen, Landschaftsbaubetriebe, Viehhandel, genossenschaftliche
Verkaufsstellen

begünstigt ist nur die erstmalige Nutzungsänderung; weitere nach § 35 Abs. 2 BauGB

Problem: z. B. Schreinerei geht Pleite

nachträgliche Legalisierung bereits vorgenommener Umnutzung ist möglich, aber
nachträgliche Legalisierung ist bereits erstmalige Nutzungsänderung.

erhaltenswerte Bausubstanz

bautechnisch vorhanden und zur Weiterverwendung geeignet;

nicht: verfallene Gebäude oder Ruinen

aber!

§ 35 Abs. 4 S. 2 BauGB:

In begründeten Einzelfällen

gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes i. S. d. Abs. 1
Nr. 1,

dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll,

wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der
Kulturlandschaft erhaltenswert ist,

keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in den Fällen des Satzes 1
und

die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist;

Satz 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend

geringfügige Erweiterung sowie geringfügige Abweichungen vom Standort sind zulässig.

Erhaltung der äußeren Gestalt

kein Ersatzbau, aber Abs. 4 S. 2 (s.o.)

auch nicht Rückgriff auf Altmaterialien für Wiederaufbau

aber wesentliche Änderungen im Inneren,

einschließlich statischer Neuberechnung (Haus im Haus)

Einbau von Fenstern möglich

geringe Anbauten möglich

7-Jahres-Frist der Nutzungsaufgabe

§ 245 b Abs. 2 BauGB in Verbindung mit BauGB-HAG

bis 31.12.2021 in Hessen ausgesetzt

Verpachtung an anderen Landwirt dient Betrieb eines anderen

7-Jahres-Frist der Errichtung

vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet

es soll verhindert werden, dass Privilegierung z. B. als Nebenerwerbslandwirt mit der
Absicht aufgenommen wird, alsbald eine Endprivilegierung zu erreichen

z. B. Architekt, Rechtsanwalt, Zahnarzt mit Schafzucht oder Pferdehaltung

formell oder materiell zulässig errichtet

Beweispflicht für Baugenehmigung bei Bauherrn

keine Veränderung des Gebäudes / Bestandsschutz geht unter

(Maschinenhalle als Rinderstall genutzt / Unterstellen von Wohnwagen / Lager für

Gerüstbau / Vermietung Altenteiler an fremde Dritte nicht nur vorübergehend)

Problem: Herauswachsen aus mitgezogener Privilegierung (Hofladen / Ferienwohnung)

Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle

Hofstelle ist ein landwirtschaftlicher Standort, welcher der privilegierten Nutzung ihr Gepräge gibt

mit übrigen Gebäuden eine Betriebseinheit bilden

jedenfalls eines der Gebäude ist ein landwirtschaftliches Wohngebäude; reine Betriebsstandorte ohne traditionelle Verbindung von Arbeiten und Wohnen genügen nicht

räumliche Entfernung => kein fester Wert; 300 m zu weit

Zusammenhang zu der Hofstellung desjenigen Betriebes, von dem das Gebäude seine bisherige Privilegierung abgeleitet hat. Bezugspunkt ist die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs, dem das Gebäude bis zur Aufgabe der bisherigen privilegierten Nutzung gedient hat (VG Arnsberg)

Höchstens drei sonstige Wohnungen

bis zu zwei privilegierte Wohnungen => Problem, wenn diese in nicht-privilegierte Nutzung geändert werden sollen und schon drei sonstige Wohnungen vorhanden sind

Keine Neubebauung

Sicherung durch Baulast § 75 HBO

falls Abs. 4 S. 1 Nr. 1 nicht zulässig ist, immer auch Nr. 4 prüfen:

die Änderung oder Nutzungsänderung (nicht Wiederaufbau von Ruinen) von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden,

auch wenn sie aufgegeben sind,

wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient

im Übrigen:

Immissionsschutz	=> Schutz eigener/benachbarter Tierhaltung vor Einschränkung => Schutz der Nachbarn vor z. B. Lärm der Autowerkstatt
Wasserschutz	=> Abwasser; vorhandene Kleinkläranlage ausreichend? => Handwerksbetrieb mit wassergefährdenden Stoffen/Altöl?
Erschließung	=> Zufahrt für Ziel- und Quellverkehr? Zufahrt überörtliche Straße? Abbiegespur, Ampel, Ausbaukosten
Steuerrecht!	