

Umnutzungskonzepte für landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude

Genehmigungsrechtliche Voraussetzungen

**Baulehrschau Fachtagung der ALB Hessen
am 30.November 2022**

im Landwirtschaftszentrum Eichhof

Dipl.-Ing. Thomas Horn, Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises,
Fachbereich Bauen und Umwelt

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEBAUUNGSPLAN
UNBEPLANTER INNENBEREICH
AUßENBEREICH

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

GENEHMIGUNGSPFLICHT
ABSTANDSFLÄCHEN

3. FRAGEN/DISKUSSION

§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind die dort getroffenen Festsetzungen über

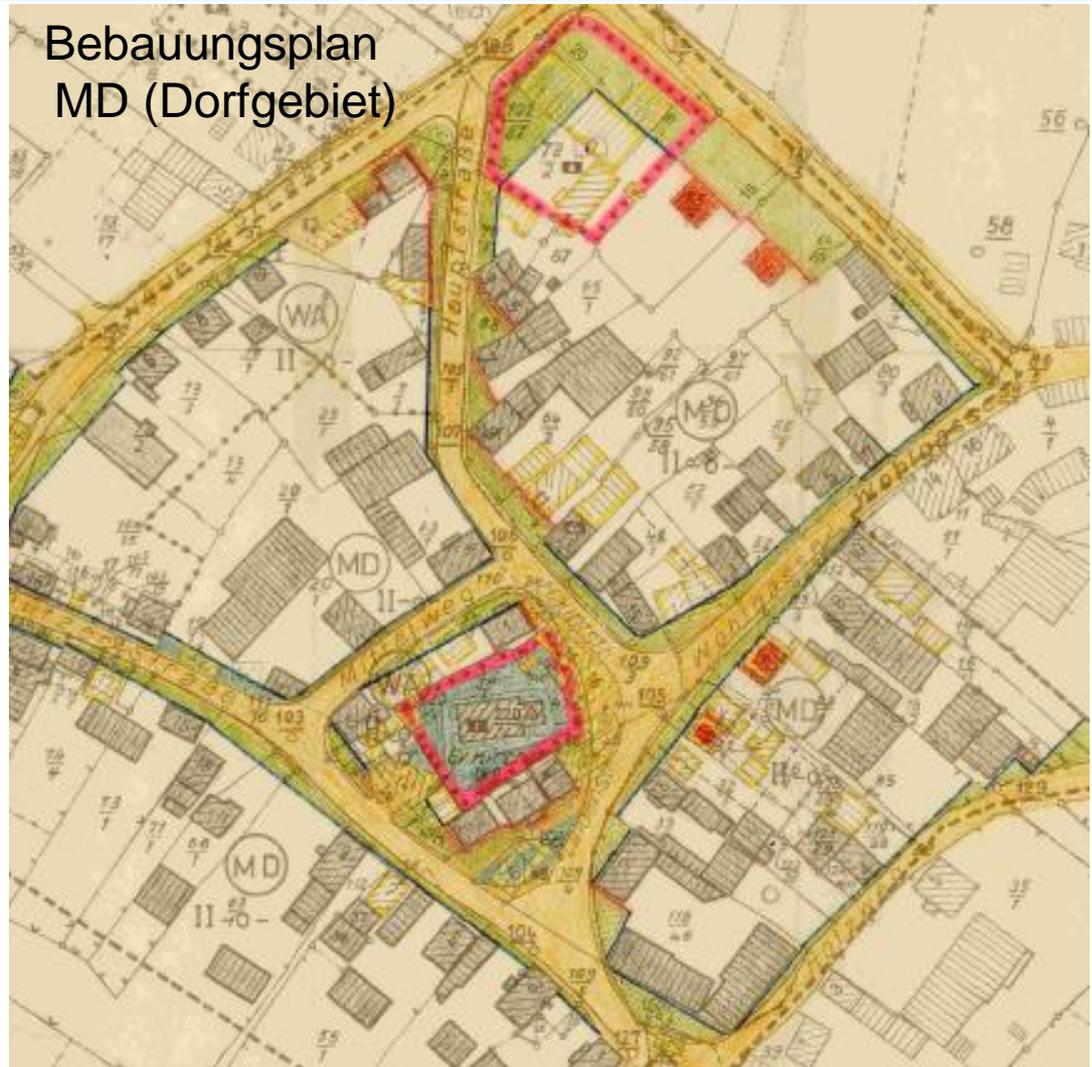
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- Gestaltung
-

Maßgebend für die Zulässigkeit einer Umnutzung

Zulässige Nutzungen im Dorfgebiet:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Bebauungsplan MD (Dorfgebiet)



§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise
- und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll,

in die **Eigenart der näheren Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist.

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben;
- das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



§ 34 BauGB

Hauptaugenmerk ist auf
die Art der Nutzung zulegen

§ 34 BauGB

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Kleinsiedlungsgebiete

Reine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete

**Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der
Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)**

Dorfgebiete

Mischgebiete

Urbane Gebiete

Kerngebiete

Industriegebiete

Sondergebiete

Gewerbegebiete

§ 34 BauGB - Keine Regel ohne Ausnahme !

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder

c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

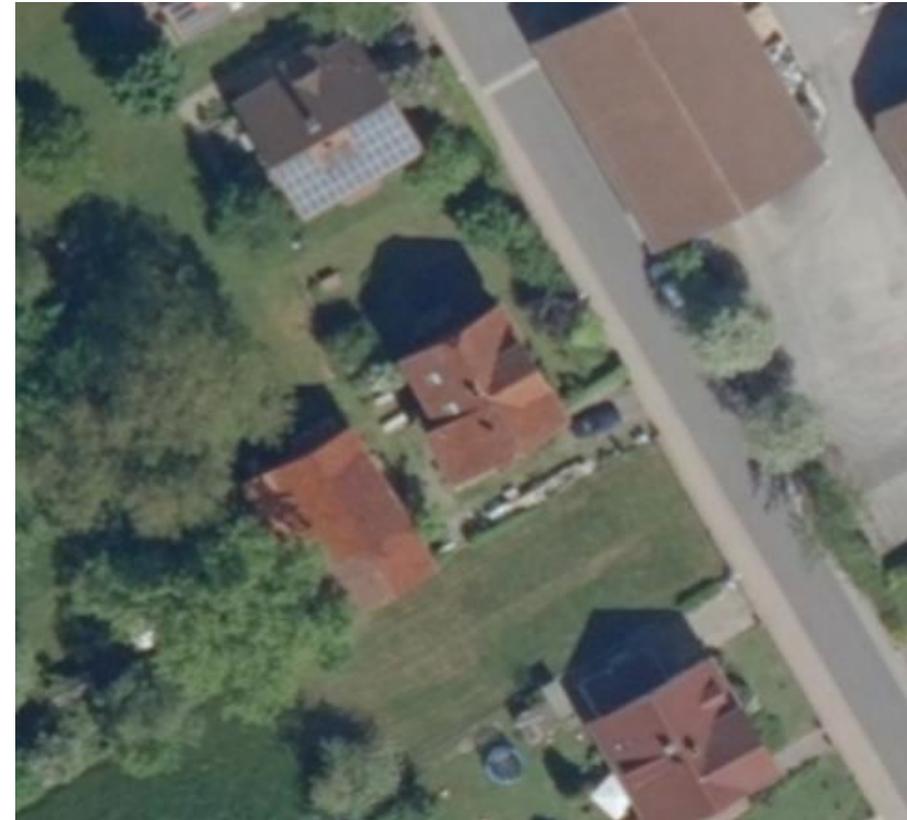
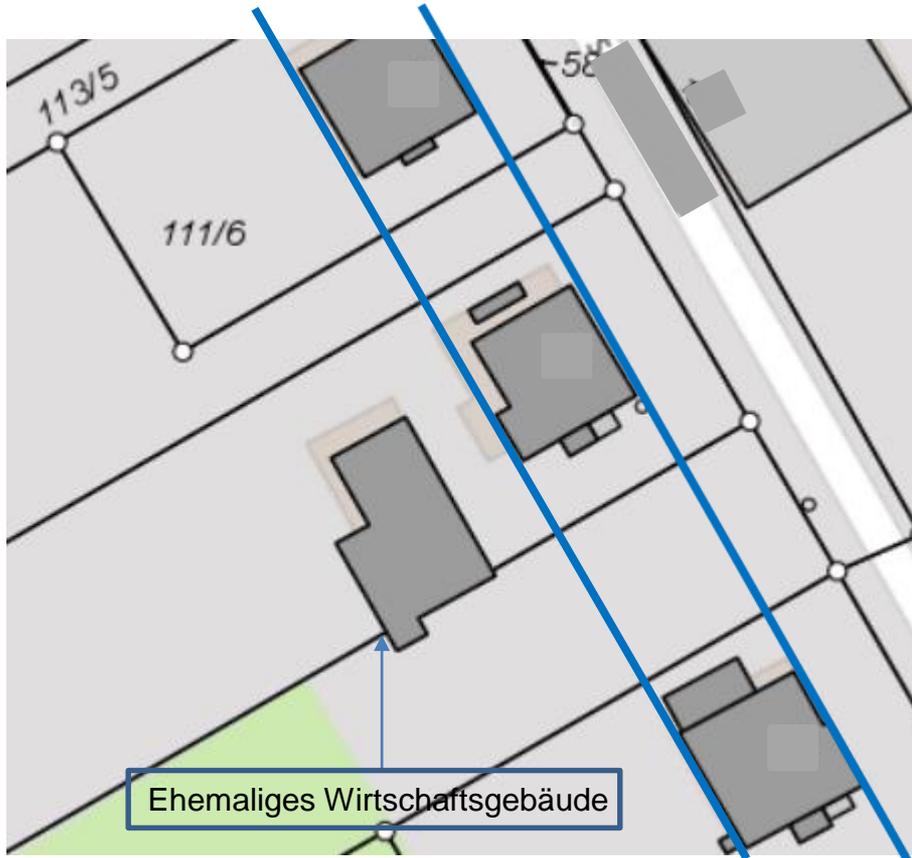
§ 34 BauGB - Keine Regel ohne Ausnahme !

- städtebaulich vertretbar ist und
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist



Rücksichtnahmegebot!

Beispiel



 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 34 BauGB

Beispiele für Einzelfallbezogene zulässige/unzulässige Nutzungen

eine gewerbliche Hundepension ist in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig

eine Tischlerwerkstatt ist in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig

eine kleine Motorradwerkstatt ist in einem Dorfgebiet zulässig

Bauen im Außenbereich

Privilegierte Vorhaben § 35 Abs. 1 BauGB

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

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

Gilt auch bei Nutzungsänderung für privilegierte Nachnutzung !

Begünstigte Vorhaben § 35 Abs. 4 BauGB

Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen
- oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen,

soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind

- Keine Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines zulässigerweise errichteten privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen:

- das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

Erhaltenswerte Bausubstanz :

bautechnisch erhaltenswert

Neue Nutzung ist bautechnisch möglich

Kein Neubau in alter Gebäudehülle !

Teilerneuerung möglich

Zweckmäßige Verwendung :

Gebäude genügt langfristig den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen:

- räumlich funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle
- die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

Charakter und äußerer Gestalt des Gebäudes müssen gewahrt bleiben.

 Kein Neubau unter Einbeziehung vorh. Gebäudeteile

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen:
 - ~~das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden~~

In Hessen nicht anzuwenden!
(§ 92 Hessische Bauordnung)

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen:

- im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher in Rahmen der Privilegierung zulässigen Wohnungen höchstens **fünf** Wohnungen je Hofstelle
- es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs erforderlich,

Für denkmalgeschützte und erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude gibt es spezielle Regelungen im Baugesetzbuch auf die an dieser Stelle nicht weiter eingegangen wird.

Grundsatz der Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung,
die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Beseitigung von
Anlagen oder von Teilen bedürfen der Baugenehmigung.

§ 62 Hessische Bauordnung (HBO)

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben

Die Hessische Bauordnung regelt in der Anlage zu § 63 HBO für welche Vorhaben eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist.

Die zu einzelnen Vorhaben genannten Voraussetzungen sind einzuhalten.

Beispiel:

Garagen mit einer Bruttogrundfläche von max. 50m² unter dem Vorbehalt der Beteiligung der Gemeinde

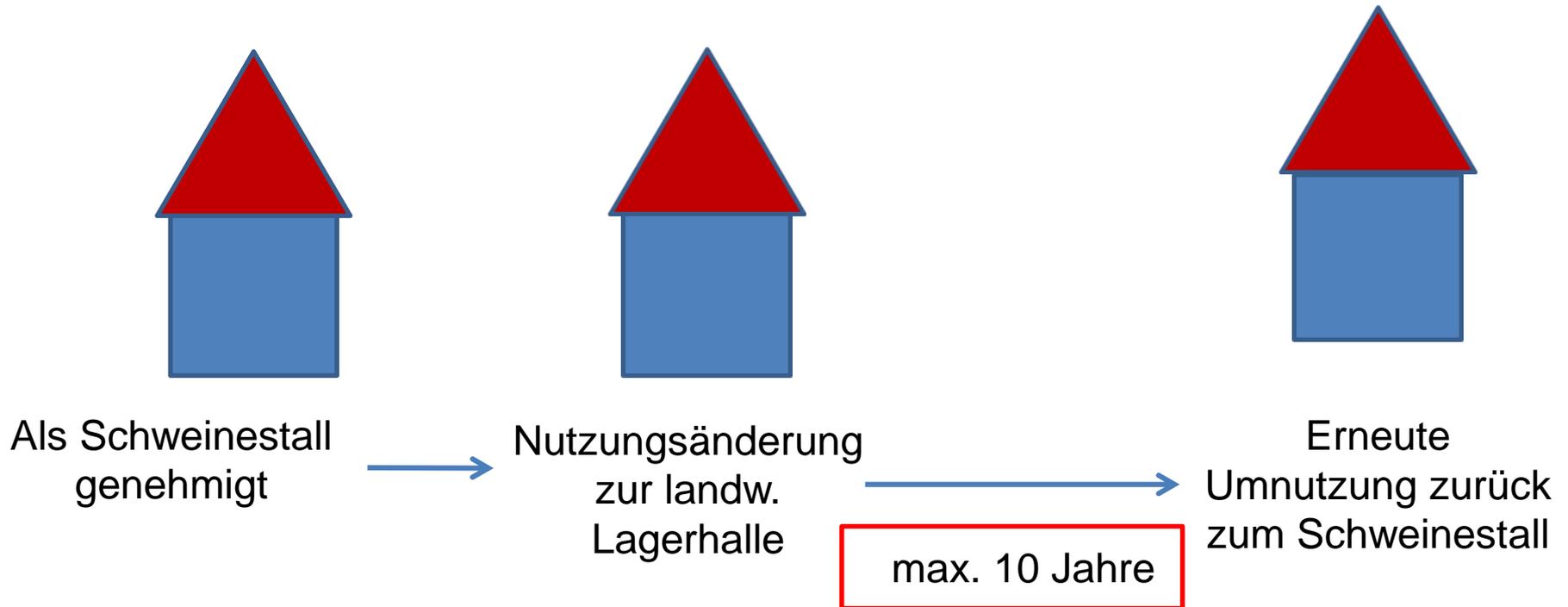
Baugenehmigungsfreie Nutzungsänderung



- die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und Räumen, wenn für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden öffentlich-rechtlichen, insbesondere auch bauplanungsrechtlichen Anforderungen, als für die bisherige Nutzung in Betracht kommt

- Die Rückkehr zu der durch Nutzungsänderung von Anlagen und Räumen aufgegebenen Nutzung innerhalb einer Frist von bis zu 10 Jahren und die damit verbundene Herstellung des zum Zeitpunkt vor der Änderung bestehenden baulichen Zustands
(gilt nicht für Nutzungsänderungen zu Sonderbauten)

Gemeinde ist zu beteiligen!



Beispiel

Umnutzung einer privilegierten Stallanlage zu einer privilegierten Maschinenhalle

Nutzungsänderung baugenehmigungspflichtig ?

die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und Räumen, wenn für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden öffentlich-rechtlichen, insbesondere auch bauplanungsrechtlichen Anforderungen, als für die bisherige Nutzung in Betracht kommt

bauplanungsrechtliche
Anforderungen

weitergehende öffentlich rechtliche
Anforderungen

Abstandsflächen § 6 HBO

Bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhalten, sind u.a. zulässig:

- Änderungen innerhalb des Gebäudes,
- Nutzungsänderungen (ohne neue Öffnungen !)

Darüber hinausgehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung **nachbarlicher Belange** und der **Belange des Brandschutzes** zugelassen werden.

Abstandsflächen § 6 HBO

Zielsetzung der Regelung

- Besonderes Interesse an der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bausubstanz
z.B. Scheunen

Hinweis

Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes
sind zu berücksichtigen

Bitte setzen Sie sich bei entsprechender Fragestellung
frühzeitig mit ihrer
unteren Bauaufsichtsbehörde
in Verbindung