

# Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich

Rainer Schellbach

Landkreis Darmstadt – Dieburg

Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt





# Inhalt

- Vorstellung Person und Dienstbezirk
- Umfang Prüfung und Einschätzung der Antragsteller
- Rechtliche Grundlagen / § 35 BauGB und § 201 BauGB
- Welche Kriterien müssen geprüft werden?
- Wirtschaftsgebäude
- Betriebsleiterwohnhaus / Altenteilerwohnhaus
- Wohnraum für weitere Personengruppen
- mitgezogene Privilegierung
- erneuerbare Energie
- Nachnutzung / Umnutzung
- nachträgliche Legalisierung
- Informationsbeschaffung



# Vorstellung Person

- Rainer Schellbach
- Studium Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaus
- Tätigkeiten in Idw. Betrieben und einer Unternehmensberatung für Landwirtschaft
- seit 2008 in der Abteilung Landwirtschaft beim Landkreis Darmstadt – Dieburg
- Leitung Fachgebiet Landwirtschaft
- Stellungnahmen zum Bauen im Außenbereich
- Agrarinvestitionsförderprogramm

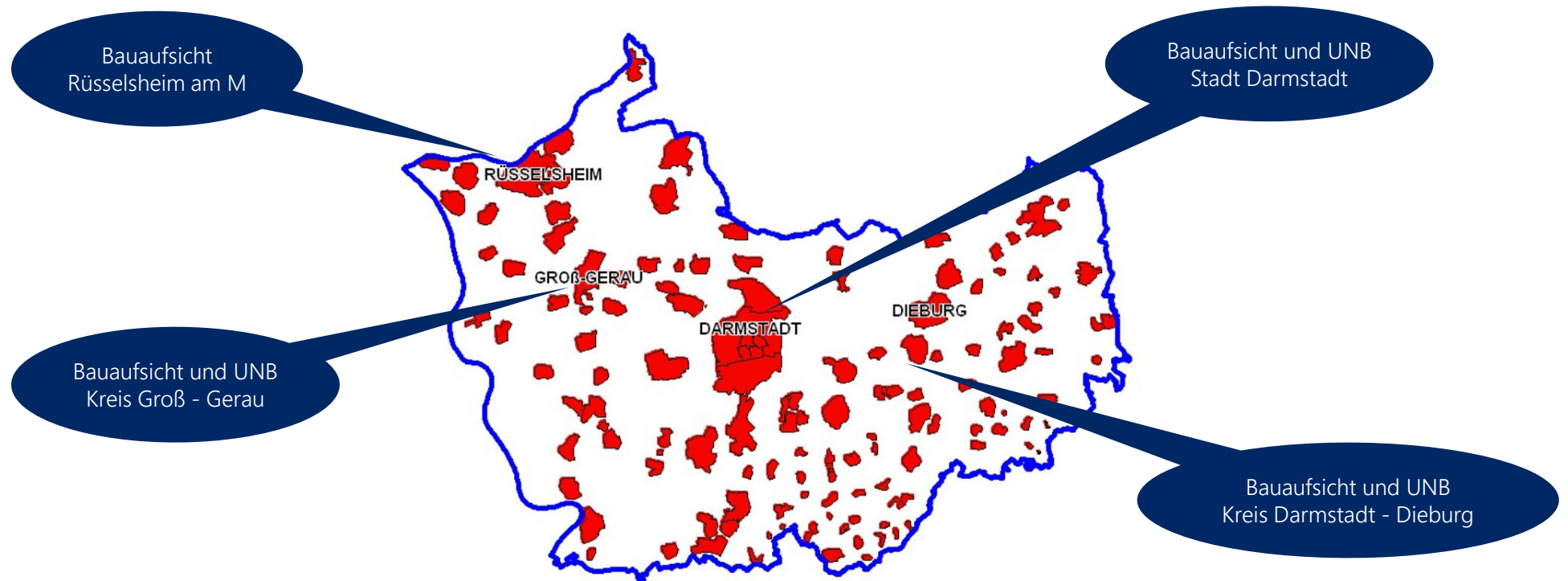


# Vorstellung Dienstbezirk

- besteht aus Kreis Darmstadt-Dieburg, Kreis Groß-Gerau und Stadt Darmstadt
- ca.850 Idw. Betriebe, davon etwa 40% Haupterwerb und 60% Nebenerwerb
- etwa 100 Stellungnahmen zu § 35 Abs. 1 BauGB pro Jahr
- breit aufgestellte Agrarstruktur
  - Milchvieh / Rindermast – Schwerpunkt Ostkreis DADI
  - Sonderkulturen – Schwerpunkt Westkreis DADI und Ried GG
  - Schweine, Legehennen, Pferdehaltung im gesamten Dienstbezirk
  - Groß – Umstadt mit Weinanbau
- in den letzten Jahren viele mob. Legehennenställe und alternative Betriebsformen



# Vorstellung Dienstbezirk





# Umfang Prüfung und Einschätzung der Antragsteller

## Wie sind die Einschätzungen der Antragsteller zum Vorhaben?

- Ich bin doch Landwirt, deshalb bin ich ja privilegiert!
- Ich bin Eigentümer von ldw. Flächen, deshalb bin ich ja privilegiert!
- Ich bin Mitglied im Bauernverband, deshalb bin ich ja privilegiert!
- Ich habe doch eine Personen – Ident – Nummer, deshalb bin ich ja privilegiert!
- Die UNB / Bauaufsicht hat mir mitgeteilt, dass mit meinem Vorhaben alles in Ordnung ist. Ich benötige nur noch die Bescheinigung vom Landwirtschaftsamt.
- Mein Vorhaben habe ich mit dem Bürgermeister besprochen. Es gibt keine Probleme.
- Ich bezahle ja Beiträge zur Berufsgenossenschaft, deshalb bin ich ja privilegiert!
- Wie viele Traktoren muss ich mir anschaffen um privilegiert zu sein?
- ...



# Umfang der Prüfung

## Wie erfolgt die Beauftragung der Abteilung Landwirtschaft?

- Bestätigung gemäß § 35 (1) BauGB
- Das Vorhaben ist nach unserer rechtlichen Einschätzung nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.
- Abgabe Stellungnahme
- Anforderung einer Stellungnahme (§ 65 HBO) gem. § 70 Abs. 1 HBO auf Grundlage des § 35 BauGB
- Stellungnahme nach § 70 Abs. 1 HBO, soweit Ihr Zuständigkeitsbereich berührt wird



# Umfang der Prüfung

Was nun ?

Internet ?





# Umfang der Prüfung

The screenshot shows a Google search interface. The search bar contains the text "bauen im Außenbereich". Below the search bar, there are navigation tabs for "Alle", "Bilder", "News", "Videos", "Bücher", "Web", and "Finanzen". The search results show a link to "Gesetze im Internet" with the URL "https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug". The main result is titled "Baugesetzbuch \*) (BauGB) § 35 Bauen im Außenbereich" and includes a snippet: "§ 35 Bauen im Außenbereich. (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung ...". Below the search results, there is a section titled "Weitere Fragen" with four expandable questions: "Was darf im Außenbereich gebaut werden?", "Was ist genehmigungsfrei im Außenbereich?", "Wie wird der Außenbereich zu Bauland?", and "Wann darf man im Außenbereich wohnen?".



# Umfang der Prüfung

## Was nun ?

- Rechtsgrundlage?
- Welche Kriterien müssen geprüft werden?
- Woher bekomme ich Informationen?



# Rechtliche Grundlagen / § 35 BauGB

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
  2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
  3. er öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
  4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.
  5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des § 249 oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wasserenergie dient,



# Rechtliche Grundlagen / § 35 BauGB

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
    - a. das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
    - b. die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
    - c. es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
    - d. die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
  7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität,



# Rechtliche Grundlagen / § 35 BauGB

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
8. der **Nutzung solarer Strahlungsenergie** dient
    - a. in, an und auf **Dach- und Außenwandflächen** von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder
    - b. auf einer Fläche längs von
      - aa) Autobahnen oder
      - bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, oder
  9. der **Nutzung solarer Strahlungsenergie** durch besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes dient, unter folgenden Voraussetzungen:
    - a. das Vorhaben steht in einem **räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2**,
    - b. die Grundfläche der besonderen Solaranlage **überschreitet nicht 25 000 Quadratmeter** und
    - c. es wird **je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage** betrieben.



# Rechtliche Grundlagen / § 201 BauGB

## Was ist aber nun Landwirtschaft?

### § 201 Begriff der Landwirtschaft

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



# Grundsatzannahme

## Außenbereich – Definition

- Der Außenbereich wird negativ abgegrenzt. Zum Außenbereich gehören diejenigen Gebiete oder Grundstücke, die weder überplant sind (§ 30 BauGB), noch unter die Vorschrift des § 34 BauGB fallen (unbeplanter Innenbereich).

## Grundsätze:

- Der Außenbereich ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mögliche Nutzungen im Außenbereich sind Land- und Forstwirtschaft sowie die Erholungsfunktion für Allgemeinheit...
- Nicht der Landwirt oder der landw. Betrieb ist privilegiert, privilegiert zulässig ist nur das Bauvorhaben, wenn es dem landw. Betrieb dient!



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb?
- Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung?
- untergeordneten Teil der Betriebsfläche?
- Dienen?
- Landwirtschaft?
- Betrieb?





# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- Landwirtschaft?
  - der Ackerbau
  - die Wiesen- und Weidewirtschaft; diese schließt Tierhaltung ein, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden (und) landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. D.h. das für die Tierhaltung benötigte Futter muss zu mehr als 50 % auf Betriebsflächen erzeugt werden können.
  - die gartenbauliche Erzeugung; nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beurteilen sind Gartenbaubetriebe, die nahezu ausschließlich Freilandkulturen umfassen; im übrigen sind die Vorhaben beider Betriebsformen nach den gleichen Grundsätzen zu beurteilen
  - der Erwerbsobstbau
  - der Weinbau
  - die berufsmäßige Imkerei und
  - die berufsmäßige Binnenfischerei



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- Landwirtschaft?

Planmäßige und eigenverantwortliche Bodenbewirtschaftung durch die Bauherrschaft, bei der von einer zentralen Hofstelle aus, pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zum Zwecke einer unmittelbaren Bodenertragsnutzung mit Gewinnerzielungsabsicht gewonnen werden.

- unmittelbare Bodenertragsnutzung
- in nicht unerheblichem Ausmaß als **Abgrenzung vom Hobby**
- planmäßige und eigenverantwortliche Bodenbewirtschaftung
- Gewinnerzielungsabsicht



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- Betrieb bzw. landwirtschaftlicher Betrieb?
  - Organisationsform
  - auf Dauer bzw. auf Generationen angelegt und auf Dauer auch lebensfähig
    - Ausstattung (Eigentum / Pacht) und Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen
    - Verkehrsüblichkeit in Bezug auf Lage und Kapitaleinsatz usw.
    - Ernsthaftigkeit und Dauerhaftigkeit (Verfügbarkeit der Betriebsflächen)
    - Gewinnerzielungsmöglichkeit (Buchführungsabschlüsse, Betriebskonzepte ...)
    - Persönliche Eignung des Betriebsleiters / Betriebsinhabers
    - Arbeitskräftebestand
    - Fortsetzbarkeit des Betriebs nach dem Ende der Arbeitsfähigkeit der Bauherrschaft



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- **Beurteilung von Dienen und Prägung**
- Generell dient ein Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB, wenn es nach der konkreten Wirtschaftsweise dem Betrieb funktional zugeordnet und nach seiner Gestaltung und Ausstattung durch den betrieblichen Verwendungszweck geprägt ist.
- **Prägung bedeutet:**
  - Die Zuordnung muss in räumlicher Hinsicht gegeben sein.
  - Für Lage und Funktion des Vorhabens muss der Betriebszweck erkennbar bestimmend sein.
  - Das Vorhaben muss überwiegend für den landwirtschaftlichen Bereich genutzt werden.
  - Die bloße Möglichkeit, ein Betriebsgebäude irgendwann einmal in eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung umzuwandeln, nimmt ihm jedoch nicht die dienende Funktion.
  - Die landwirtschaftliche Prägung des Vorhabens muss auch äußerlich erkennbar sein.
  - Das geplante Vorhaben muss üblich bzw. angemessen sein sowie die Zuordnung dauerhaft.



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- Beurteilung von Dienen und Prägung
- In der Regel erfolgt immer eine Beurteilung / Prüfung des konkreten Einzelfalls!
- Die Beurteilung stützt sich vor allem auf die vorzufindenden betrieblichen Gegebenheiten und auf die Nachvollziehbarkeit in den vorgelegten Unterlagen.
- Durch Rechtsprechung wurde formuliert, *ob ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches – eine derartige Anlage mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde.*
- Die Rechtsprechung hat es nicht als vernünftig angesehen, wenn ein Bauherr ein Stallgebäude in einer solchen Entfernung von seinem Aussiedlerhof errichten will, dass er zur Beaufsichtigung seiner Tiere nach eigener Aussage auf ein zweites Wohnhaus angewiesen ist.



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- untergeordneten Teil der Betriebsfläche?
- Auch bei diesem Kriterium erfolgt eine Beurteilung / Prüfung des konkreten Einzelfalls!
- Die absolute Flächenausstattung und die relative Inanspruchnahme des ldw. Betriebes sind nicht immer aussagefähig
- Von untergeordnet könnte ausgegangen werden, wenn die benötigte Fläche im Verhältnis zu den ldw. genutzten Flächen wirtschaftlich kaum ins Gewicht fällt
- Eine Fläche mit Sonderkulturen ist anders zu bewerten als eine extensive Grünlandfläche



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- Tierhaltung und überwiegend eigene Futtergrundlage?
- Auch bei diesem Kriterium erfolgt eine Beurteilung / Prüfung des konkreten Einzelfalls!
- wenn das Futter zu mindestens 50 % auf den zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Ansonsten handelt es sich um einen Gewerbebetrieb.
- Die steuerliche Einordnung nach § 51 BewG hat keine Auswirkungen auf die Frage, ob eine Tierhaltung landwirtschaftlich im Sinne des BauGB ist.
- in der Regel betriebsindividuelle Kalkulation erforderlich (für Damwild, Zebus, Weinbergschnecken ...)
  - bei Pferdehaltung 0,5 ha pro Großpferd oder 0,4 ha pro Pony
  - bei Schafen 0,1 ha pro Tier
  - bei Alpakas 0,08 ha pro Tier



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- Erwerbsobstbau?
- gemäß § 201 BauGB Landwirtschaft
- Haus- oder Dauerkleingärten i.d.R. nicht privilegiert
- Bewirtschaftung von Streuobstwiesen nach Prüfung des Einzelfalls
- Zum Obstbau zählen nicht nur die Erzeugung von Obst, sondern auch das Brennen (Stoffbesitzer) oder das Mosten **überwiegend selbst erzeugten** Obstes.
- Als selbstgewonnen werden Rohstoffe (z.B. Obst) angesehen, die von Stoffbesitzer als Eigentümer, Nießbraucher oder Pächter geerntet werden





# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- **Weinbau?**
- gemäß § 201 BauGB Landwirtschaft
- Weinbaubetriebe als Landwirtschaft, wenn sie überwiegend auf die Gewinnung von Weintrauben auf betriebseigenen Flächen sowie der Weinerzeugung aus überwiegend betriebseigenen Trauben ausgerichtet sind.
- Winzergenossenschaften in der Regel danach keine Weinbaubetriebe, wenn keine eigenen Flächen bewirtschaftet werden.
- Beteiligung des Weinbau-Dezernats des Regierungspräsidiums (RP) Darmstadt in Eltville bei der Beurteilung solcher Verfahren



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- **Berufsmäßige Imkerei?**
- gemäß § 201 BauGB Landwirtschaft
- unmittelbare Bodenertragsnutzung nicht entscheidend
- In der Regel Bedarf an Flächen für Wohn- und Wirtschaftsgebäude und für die Bienennachzucht
- „berufsmäßig“ bedeutet mindestens eine Bewirtschaftung im Nebenerwerb
- Die Rechtsprechung hat den Nebenerwerb über die Arbeitszeit definiert. Danach mind. 200 Stunden/Jahr. Entspricht etwa 40 Völkern / Imkerei
- Beteiligung des Bieneninstitut Kirchhain des LLH bei der Beurteilung solcher Vorhaben



# Welche Kriterien müssen geprüft werden?

- **Berufsmäßige Binnenfischerei?**
- gemäß § 201 BauGB Landwirtschaft
- Die Binnenfischerei umfasst Vermehrung, Haltung, Mast und Fang von Fischen in Teichen, Flüssen und sonstigen Gewässern,
- Aquakultur in (überdachten) Intensivbecken ist keine Binnenfischerei, ebenso die Haltung in Stahlbehältern oder gemauerten Bassins
- Damit die Binnenfischerei als „berufsmäßig“ angesehen werden kann, muss auch sie mindestens im Nebenerwerb betrieben werden. Als Maßstab dient auch hier die Arbeitszeit. von 200 Stunden/Jahr.



# Wirtschaftsgebäude

- für die ordnungsgemäße Führung des konkreten land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betriebes bestimmten baulichen Anlagen
- erfüllen deshalb bestimmte Anforderungen
  - Stallungen, (offene) Unterstände, Lager- und Maschinenhallen, Silos für betriebliche Produktionsmittel sowie gegebenenfalls Einrichtungen für Verarbeitung und Verkauf selbsterzeugter Produkte
- Berücksichtigung der konkreten betrieblichen Aspekte, Wirtschaftlichkeit



# Wirtschaftsgebäude

- Folientunnel in den letzten Jahren im Dienstbezirk stark in der Diskussion
- Abstimmung eines Leitfadens zur Prüfung unter Beteiligung von LLH, UNB Groß – Gerau und Ministerium
- Ziel ist der Schutz von Offenlandarten, wie dem Kiebitz
- teilweise freiwillige Naturschutzleistungen der Landwirte zwischen den Tunneln



# Betriebsleiterwohnhaus

- in der Regel zulässig
- bei Nebenerwerbsbetrieben Einzelfallprüfung unbedingt erforderlich
- muss einer planmäßigen und betriebswirtschaftlich sinnvollen Betriebsführung dienen
- Errichtung im zeitlichen Umfang der Übernahme des Betriebes
- Dimensionierung ehemals an den Wohnraumförderungsbestimmungen
- von den konkreten Lebensumständen abhängig



# Altenteiler -Wohnhaus

- tragen zur reibungslosen Fortführung des auf Dauer angelegten Betriebes bei
- generationenübergreifend Bedarf an Wohnraum
- Kann auch bei auf Dauer ausgerichteten Nebenerwerbsbetrieben der Fall sein



# Wohnraum für weitere Personengruppen

- Keine Schaffung von zusätzlichem Wohnraum oder der Befriedigung der Wohnbedürfnisse anderer Familienangehöriger im Außenbereich
- in der Regel nur für Vollerwerbsbetriebe
- aufgrund der Größe und der Abläufe des Betriebes (nachgewiesener zusätzlicher dauerhafter Arbeitskräftebedarf)
- Ermittlung des Bedarfs ist der Nachweis des Anbaus von Sonderkulturen
- Unterkunft für Auszubildende
- Die bauliche Ausführung muss einen Missbrauch (zum Beispiel Schaffung von Einzelzimmern zur dauerhaften Vermietung an Montage-Arbeiter) ausschließen
- funktional auf Saisonarbeitskräfte ausgerichtet und eine wirtschaftliche Bauausführung erkennbar
- Anbindung zum landwirtschaftlichen Betrieb beziehungsweise Hofnähe





# Mitgezogene Privilegierung

- Urlaub auf dem Bauernhof, Verarbeitung eigener Erzeugnisse, Hofladen, Straußwirtschaft ...
- räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle
- Verarbeitung und Vermarktung überwiegend eigener Produkte
- landwirtschaftliche Prägung muss weiterhin gegeben sein



# erneuerbare Energie

- Biogasanlagen bereits seit einigen Jahren über den § 35 Abs. 1 Nr. 6 privilegiert
- je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage
- PV – Anlagen in letzter Zeit als privilegierte Vorhaben aufgenommen über den § 35 Abs. 1 Nr. 8 und 9
- privilegierter Korridor von 200m an Autobahnen oder Schienenwegen
- AgriPV auf 2,5 ha pro Hofstelle / Betrieb?



# Nachnutzung / Umnutzung

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

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



# Nachnutzung / Umnutzung

- oftmals Prüfauftrag Anforderung Stellungnahme durch Bauaufsicht
- In der Regel kein privilegiertes Vorhaben da Nutzung durch Privatpersonen oder gewerbliche Nutzung
- Schonung des Außenbereichs durch Nutzung erhaltenswerter Bausubstanz



# nachträgliche Legalisierung

- Oft Unterstände oder Anbauten an genehmigte Gebäude
- Anwendung der gleichen Regeln wie bei „normalen“ Verfahren



# Informationsbeschaffung

- Antragsunterlagen (Betriebsbeschreibung, Beschreibung des Vorhabens)
- Angaben aus den Anträgen auf Agrarzahlungen (Freigabe nach Art. 6 Abs. 1 a, Art. 7 DSGVO erforderlich)
- Besuch vor Ort
- Betriebskonzepte bei Neugründungen mit Angaben zu folgenden Punkten
  - verbaler Teil und zahlenmäßiger Teil
  - Beschreibung des Vorhabens
  - Standort, Prüfung von Alternativen
  - Flächenausstattung (Eigentum / Pacht / Acker / DGL ...)
  - bereits vorhandene Gebäude, Technik, Tierbestand ...
  - Landwirtschaftliche Ausbildung
  - Wettbewerbssituation



# Vielen Dank