



**Landkreis
Hersfeld-Rotenburg**
Der Kreisausschuss

**Rechtsgrundlagen zur Umnutzung
landwirtschaftlicher Gebäude**

www.hef-rof.de

Rechtsgrundlagen zur Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Nadja Speich

Leiterin Fachdienst Bauordnung
Landkreis Hersfeld - Rotenburg

Gliederung

- 1 Bauplanungsrecht
- 2 Bauordnungsrecht
- 3 Fragen?

1 Bauplanungsrecht

→ Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Zulässigkeit einer Umnutzung ist
die Lage und
die Art der beabsichtigten Nutzung
entscheidend!

3 verschiedene Zulässigkeitsgebiete:

- a. beplanter Bereich (§ 30 BauGB)
- b. unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- c. Außenbereich (§ 35 BauGB)

a. **Beplanter Bereich** (§ 30 BauGB)

- Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans einer Kommune (Ortssatzung)
- Art und Maß der zulässigen Nutzung durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt
 - Art: z.B. WA, MD, MI, GE (Baunutzungsverordnung BauNVO)
 - Maß: z.B. max. Höhe, Anzahl der Geschosse

b. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

- Innenbereich = ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Umnutzung nur zulässig, wenn sich die neue Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist
- Welchem Gebietstyp (BauNVO) entspricht die nähere Umgebung?

Beispiele:

- Nutzungsänderung eines Wirtschaftsgebäudes
 - zu einem Wohnhaus
 - zu einer Garage
 - zu Ferienwohnungen
 - zur Nutzung als Lager
 - zu einer Kfz-Werkstatt
 - zu einem Friseursalon
 - Verkaufsraum für Lebensmittel
 - Arztpraxis und Büroräume
- Umnutzung Fahrsilo als Unterstellhalle für landwirtschaftl. Maschinen
- Nutzungsänderung eines Kuhstalls zur Pferdehaltung

c. Außenbereich (§ 35 BauGB)

- Außenbereich = kein Bebauungsplan und außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegende Flächen
- grundsätzliches Bauverbot im Außenbereich; größtmögliche Schonung des Außenbereichs
- 3 Gruppen von Bauvorhaben
 - privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)
 - begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)
 - sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)

c. Außenbereich (§ 35 BauGB)

- Außenbereich = kein Bebauungsplan und außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegende Flächen
- Umnutzung dient einem landwirtschaftlichen Betrieb (privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB oder
- Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude (§ 35 Abs. 4 BauGB)

Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB):

Umnutzung dient dem landwirtschaftlichen Betrieb

- nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein
- befindet sich auf der Hofstelle und ordnet sich dem Betrieb unter, d.h. „dient“ dem landwirtschaftl. Betrieb / Nebensache (funktional zugeordnete Beziehung)
- Hauptnutzung – mitgezogene Privilegierung
- Landwirtschaft muss Hauptnutzung bleiben
- Begriff der Landwirtschaft: § 201 BauGB

Begriff der Landwirtschaft (§ 201 BauGB)

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.

- Bodenertragsnutzung
- bei Tierhaltung 50% Futtermittelgrundlage (abstrakt)

Beispiele:

- Einbau von Ferienwohnungen
 - Hofladen (Absatz der eigenen Produkte im Vordergrund)
 - Straußenwirtschaft im Sommer
-
- ausreichende Erschließung muss gesichert sein (Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom)
 - öffentliche Belange dürfen dem Vorhaben nicht entgegenstehen (z.B. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes)

Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB):

Nr. 1 Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

- erleichtert Nutzungsänderung, auch wenn z.B. andere Darstellung im FNP (Entprivilegierung)
- Gebäude, dessen Nutzung geändert wird, muss unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 errichtet und tatsächlich für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt worden sein
- vollständige oder teilweise Aufgabe von Betriebsgebäuden durch Betriebsaufgabe oder Betriebsumstellung
- mehrfache Nutzungsänderungen möglich
- Vorhaben müssen außenbereichsverträglich sein und folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Vorhaben dient zweckmäßiger Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- Aufgabe der Nutzung liegt nicht länger als 7 Jahre zurück,
- das Gebäude wurde vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet,
- Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftl. Betriebs,
- bei Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den betriebl. (Betriebsleiter/Altenteiler) höchstens 5 Wohnungen **und**
- Verpflichtung, kein Ersatzneubau für aufgegebenene Nutzung vorzunehmen (Baulast)

Beispiele:

- Einbau von Wohnungen (max. 5 je Hofstelle)
 - Einstellen von Pferden
 - Nutzungsänderung zu gewerblicher Nutzung (z.B. Lagerhalle)
-
- bei Hofstelle muss eines der Gebäude ein landwirtschaftliches Wohngebäude sein
 - ausgeschlossen daher abgesetzte landwirtschaftl. Gebäude

Aber:

**Was ist, wenn eine Umnutzung
unter den Voraussetzungen nach
§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB nicht
möglich ist?**

A. Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB):

Nr. 4 Änderung erhaltenswerter Gebäude?

- erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude
- Vorhaben dient zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und Erhaltung des Gestaltwerts
- scheidet bei weitgehendem Verlust der alten Bausubstanz aus
- Wiederaufbau von Ruinen ausgeschlossen; Gebäude muss vorhanden sein
- prägende Wirkung des Gebäudes für die Kulturlandschaft muss vorhanden sein

- Bsp. denkmalgeschützte Wassermühle

B. neuer Betrieb, der ebenfalls im Außenbereich privilegiert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB)

z.B.

- Umnutzung zu Pferdehof
- forstwirtschaftlicher Betrieb
- Gartenbaubetrieb
- Hundepension (nachteilige Wirkungen auf Umgebung)

nicht: Lohnunternehmen, Landschaftsbaubetriebe,
Viehhandel... → s. § 201 BauGB

C. § 35 Abs. 2 BauGB

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist

z.B.

- Darstellung des Flächennutzungsplan
- Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege
- Orts- und Landschaftsbild
- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

D. Bauleitplanung

Änderung des Planungsrecht; aus Außenbereich beplanten Bereich entwickeln; Baurecht schaffen; Planungshoheit liegt bei Kommune

z.B.

- KFZ-Handel und Umschlagplatz
- Bauunternehmen
- Entwicklungsfirma mit Wohnsitz

2 Bauordnungsrecht

→ Hessische Bauordnung (HBO)

- Ist eine Umnutzung baugenehmigungspflichtig?
- Welche Belange müssen berücksichtigt werden?

§ 62 HBO

Änderung / Nutzungsänderung, bedürfen der Baugenehmigung, soweit in der HBO nichts anderes bestimmt ist

Was ist baugenehmigungsfrei?

- Instandhaltungsarbeiten (§ 62 HBO)
- 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 kommen (§ 63 HBO, Anlage Ziff. III.1)

Welche Belange können eine Rolle spielen?

- Immissionsschutz (Gerüche, Lärm)
- Denkmalschutz
- Stellplätze
- Erschließung
- Wasserrecht (z.B. Kläranlage, wassergefährdende Stoffe)
- Abstandsflächenrecht
- Brandschutz
- ...

Bitte nehmen Sie mit der für Sie zuständigen Bauaufsicht Kontakt auf, wenn Sie eine Umnutzung Ihrer landwirtschaftlichen Gebäude planen!

3 Fragen?

12. März 2025

Nadja Speich

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!