

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Herr Hankele		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	17.01.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Landwirtschaftliche Gebäude im Innen- und Außenbereich			

Mitteilung:

Die Verwaltung wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.12.2021 beauftragt, beim Landratsamt Fürth nachzufragen wie Umnutzungen von landwirtschaftlichen Gebäuden im Innenbereich zu Wohnzwecken und der Neubau von landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich beurteilt werden.

Nach mündlicher Mitteilung des Landratsamts Fürth ist die Rechtsgrundlage gemäß Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt:

Die Nutzungsänderung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) ist genehmigungswürdig, wenn die Kriterien nach § 34 BauGB erfüllt sind. D. h. 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung kann im Einzelfall unter Einhaltung weiterer Vorgaben abgewichen werden.

Das Bauen im Außenbereich regelt sich nach § 35 BauGB. Das Landratsamt wendet sich bei Bauvorhaben im Außenbereich an das örtlich zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF). Dieses prüft, ob das Bauvorhaben einem Betrieb der landwirtschaftlichen Erzeugung dient. Landwirtschaftliche Maschinen- und Lagerhallen im Außenbereich sind zulässig, sofern das AELF die Privilegierung, den Bedarf sowie die dienende Funktion des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs bestätigt und dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Ist eine Bebauung zulässig, gilt der Grundsatz, den Außenbereich größtmöglich zu schonen. So schreibt § 35 Abs. 5 BauGB vor, dass die Vorhaben "in einem flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden, und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen" sind.

Die Änderung der bisherigen Nutzung eines privilegierten Vorhabens im Außenbereich, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde, ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Für die Nutzungsänderung der sonstigen nach § 35 BauGB Abs. 1 privilegierten Vorhaben besteht eine entsprechende Sonderregelung nicht.

§ 35 Abs. 4 BauGB fasst Vorgaben über begünstigte Vorhaben (Nutzungsänderungen, Ersatzbauten, Erweiterungen) zusammen.

Die Voraussetzungen der Nutzungsänderung eines land- oder forstwirtschaftlichen Gebäudes sind in § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB geregelt:

- 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, (in Bayern nicht anwendbar)~~
- 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 § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.

Dies dient dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.