

# Herzlich willkommen

Bärbel Jüditz

Leiterin Fachbereich Bauen, Wohnen, Immissionsschutz

# Rechtssicher landwirtschaftliche Gebäude umnutzen

Was geht wie?  
Möglichkeiten und Grenzen

# Fragen über Fragen ....

---

Warum werde ich in der Nutzung meines Eigentums beschränkt?

Warum so kompliziert, wenn es einfach ginge: aufwändiger  
Erhalt des Bestandes?

Warum darf ich nicht planen und bauen, wie es mir gefällt und  
für mich sinnvoll ist?

Wie oft darf ich umnutzen?

Ist das nicht alles Schikane?

# Grundsätzliches zum Bauen im Außenbereich

- Grundgedanke des BauGB: Siedlung und Bebauung im Innenbereich/ausgewiesenen Siedlungsbereich
- Außenbereich soll von Bebauung/Nutzung frei gehalten werden
- Ausnahme: privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB
- Nr. 1: Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb dienen
- bei Nutzungsaufgabe besteht keine Beseitigungspflicht (Ausnahme!)
- Möglichkeit zur Nutzungsänderung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 u. 4 BauGB

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 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 (gilt nicht in NRW, durch Landesgesetz dauerhaft ausgesetzt),
- d) das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren zulässiger Weise 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 des bisher nach Abs. 1 Nr. 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 Abs. 1 Nr. 1 erforderlich.

# § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das als **landwirtschaftliches**<sup>1</sup> Gebäude für einen **Betrieb**<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 **errichtet**<sup>3</sup> wurde

<sup>1</sup> Landwirtschaft in diesem Sinne ist gem. § 201 BauGB:

- Ackerbau,
- Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann,
- gartenbauliche Erzeugung
- Erwerbsobstanbau
- Weinbau
- berufsmäßige Imkerei und
- berufsmäßige Binnenfischerei

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das als landwirtschaftliches<sup>1</sup> Gebäude für einen Betrieb<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 errichtet<sup>3</sup> wurde

<sup>2</sup> landwirtschaftliches Agieren in einem gewissen wirtschaftlichen Umfang  
d. h. Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb  
keine Gebäude aus Hobbylandwirtschaft und Selbstversorgung  
Beteiligung der LWK im Genehmigungsverfahren

<sup>3</sup> Das Gebäude muss als landwirtschaftliches Betriebsgebäude „errichtet“ worden sein.  
mehrfache Nutzungsänderungen sind möglich

# § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 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 (gilt nicht in NRW, dauerhaft ausgesetzt durch ),
- d) das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren zulässiger Weise 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 des bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

d) das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren<sup>2</sup> zulässiger Weise<sup>1</sup> errichtet worden,

<sup>1</sup> Genehmigung muss vorliegen (kein „Schwarzbau“)  
Ausnahme: wenn nachweislich eine Genehmigung für dieses Gebäude hätte erteilt werden können.

<sup>2</sup> genehmigte Errichtung vor mehr als 7 Jahren  
auch landwirtschaftliche Nutzung  
Verhinderung missbräuchlicher Neuerrichtung zum eigentlichen Zweck der Nutzungsänderung

# § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 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 (gilt nicht in NRW, dauerhaft ausgesetzt durch ),
- d) das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren zulässiger Weise 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 des bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

e) das Gebäude steht im **räumlich-funktionalen Zusammenhang**<sup>2</sup> mit der **Hofstelle**<sup>1</sup> des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs

<sup>1</sup> (chem.) Betriebsleiterwohnhaus ist erforderlich

<sup>2</sup> abgesetzte landwirtschaftliche Gebäude, z. B. Ställe oder Heulager, können nicht umgenutzt werden.

# § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 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 (gilt nicht in NRW, dauerhaft ausgesetzt durch ),
- d) das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren zulässiger Weise 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 des bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung<sup>2</sup>  
erhaltenswerter Bausubstanz<sup>1</sup>

<sup>1</sup> keine „Schrottgebäude“ oder abgängige Gebäude  
Erhalt von „Bestand“ - de-facto-Neubau ist durch die Norm nicht  
gedeckt

Besichtigung/Bewertung durch Bauaufsichtsbehörde  
wichtig: keine Abweichungen in der Bauausführung!  
Besonderheit: nachträgliche Genehmigung

<sup>2</sup> Nachnutzung muss mit Blick auf Substanz und Ausstattung des  
vorhandenen Gebäudes Sinn machen: kein Wohngebäude in eine offene  
Remise, wohl aber Unterstellen von Wohnwagen.

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 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 (gilt nicht in NRW, dauerhaft ausgesetzt durch ),
- d) das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren zulässiger Weise 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 des bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die

# § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

b) die äußere Gestalt des Gebäudes<sup>1</sup> bleibt im Wesentlichen gewahrt<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Es muss sich um ein Gebäude handeln (keine NÄ von z. B. von Freiflächen oder Siloanlagen)

<sup>2</sup> bauliche Veränderungen:

- Optionen haben sich über die Jahre entwickelt
- möglich sind z. B. neuer Klinker, neue Dacheindeckung, bodentiefe Fenster, Dachgauben in begrenztem Umfang
- keine An- und Vorbauten, Nebengiebel, Terrassenüberdachungen

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 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 (gilt nicht in NRW, dauerhaft ausgesetzt durch ),
- d) das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren zulässiger Weise 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 Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und**
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

f) **im Falle**<sup>2</sup> der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen **höchstens fünf Wohnungen**<sup>1</sup> je Hofstelle

<sup>1</sup> maximal 5 neue Wohnungen, zusätzlich zu den (ehemals) privilegierten Wohnungen (Betriebsleiterwohnhaus, Altenteiler, Landarbeiterwohnung oder Lehrlingswohnung)

<sup>2</sup> „im Falle“ impliziert auch andere neue Nutzungen, wie Gewerbebetriebe

aber: „außenbereichsverträglich“ - keine „Großbetriebe“ mit großer Belegschaft, kein Einzelhandel, keine Laufkundschaft

möglich sind Ferienwohnungen (keine Anrechnung auf o.g. Wohnungen)

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 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 (gilt das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren zulässiger Weise errichtet worden,
  - d) das Gebäude ist vor mehr als 7 Jahren zulässiger Weise 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 des bisher nach Abs. 1
- 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 Abs. 1 Nr. 1 erforderlich**

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

g) 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 Betriebs im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 erforderlich

- schriftliche Erklärung vor der Erteilung der Genehmigung
- sofern der landwirtschaftliche Betrieb noch aktiv ist, Übernahme einer entsprechenden Baulast
- Ziel: Vermeidung von Missbrauch

# § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

## Zusammengefasst:

- BauGB gibt Möglichkeit für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, ihre aufgegebenen Gebäude einer neuen, nicht-landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen
- Besserstellung gegenüber anderen privilegierten Nutzern im Außenbereich, die ihre Gebäude nach dauerhafter Aufgabe zurückbauen müssen
- aber: Nutzungsänderungsmöglichkeiten sind nicht uneingeschränkt. Es gibt restriktive Vorgaben durch das Gesetz.
- Systematik des Gesetzes: Restriktionen sind keine Beschränkung von Rechten, sondern Gestaltung von Ausnahmen zum Bauverbot.

## § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB

Änderung oder Nutzungsänderung 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 gilt.

- Erhalt von Baudenkmalern und anderen kulturell bedeutsamen Bauwerken mit einer entsprechenden Beziehung zum Außenbereich
- Gebäude muss eine spezifische Beziehung zur umgebenden Kulturlandschaft haben – Kreis Borken: landwirtschaftliche Nutzungen und ihre Gebäude
- Gebäude muss prägendes Element der Kulturlandschaft sein
- Status Denkmalschutz ist keine Bedingung
- Bewertung durch Bauaufsichtsbehörde
- z. B. auch Gebäude ohne „Betrieb“ und „Hofstelle“

# Aspekte des Immissionsschutzes

## Nutzungsgeänderte Gebäude

- dürfen keinen unzulässig hohen Immissionen ausgesetzt sein:
  - Gerüche aus Tierhaltungsanlagen
  - Lärm oder Schattenschlag aus WEA
- können aufgrund ihrer Schutzansprüche zukünftige privilegierte Genehmigungen behindern oder verhindern
- dürfen selbst keine unzulässigen Immissionen im nachbarlichen Umfeld auslösen

# Was ist zu tun?

- Nicht anfangen ohne eine Baugenehmigung!
- Kontaktaufnahme mit Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser
- in kritischen Fällen Vorgespräch mit Bauaufsichtsbehörde
- eventuell „Bauvoranfrage“ als kostengünstigere, rechtssichere Entscheidung der Behörde (anschließend Bauantrag)
- keine Abweichung bei der Bauausführung ohne vorherige Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!