Hallenbau
für Landwirtschaft & Industrie
M. Thiel GmbH
Wir bieten den Komplett-Service
Bauausführungen
Bauplanung & Schlüsselfertiges Bauen
Beton-, Maurer- und Zimmererarbeiten
Hallenbau
Zimmererarbeiten
Bauplanung
Dachdeckerarbeiten
Betonarbeiten
(0 43 32) 9 88 22
Siekhorn 6c · 24800 Elsdorf-W.
www.hallenbau-thiel.de

OTTE BETON
Spaltenboden
Tel. 0 44 88-83 09-0
Fax 0 44 88-83 09-36
www.otte-beton.de

Sektionaltore
Kostenlose Angebote bei
HNM Tel. 0 46 66/7 46
hans-nielsen@t-online.de

AGRARBAU

Sie planen ein neues Projekt?
Sprechen Sie mich gerne unverbindlich an:
Sebastian Koch
E-Mail: kc@hoermann-info.com
Mobil: +49 151 - 58 02 97 23
HÖRMANN
www.hoermann-agrarbau.com

Verkauf Service
Vermietung

Norbert Graaf
Baumaschinen
Nutzfahrzeuge
JCB
☎ 0451 / 28 16 02
Botterstieg 7 · 23611 Bad Schwartau

Besuchen Sie unseren neu gestalteten Shop:
shop.bauernblatt.com

ARNTJEN®
Curtain • ISO-First • Tränken
Groß-Ventilatoren • LED Licht
0 44 02 / 92 40-0 + facebook

Rechtliche Rahmenbedingungen zum landwirtschaftlichen Bauen im Außenbereich

Möglichkeiten und Grenzen

Liegt ein geplantes Bauvorhaben außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ist die Zulässigkeit anhand des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Dieser Abschnitt regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Im Allgemeinen ist der Außenbereich von funktionsfremden Bauten frei zu halten. Soweit der Außenbereich für die Bebauung zur Verfügung steht, ist dies in erster Linie Vorhaben für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbehalten. Im Außenbereich sind nur privilegierte Bauvorhaben zulässig.

Steht der Außenbereich für eine Bebauung zur Verfügung, ist er in erster Linie Vorhaben für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbehalten. *Foto: Imago*

Grundsätzlich soll der Außenbereich von Bebauung frei gehalten werden. Dennoch werden durch den Gesetzgeber bestimmte Bauvorhaben im Außenbereich zugelassen. Hierbei handelt es sich um bauliche Nutzungen, die aufgrund ihrer Anforderungen auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind und nicht in die durch einen Bebauungsplan festgelegten Baugebiete beziehungsweise unbeplanten Innenbereich verwiesen werden können. Der Begriff des Außenbereichs ist im BauGB nicht definiert. Zum Außenbereich zählen die Flächen, die außerhalb eines Bebauungsplangebietes oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Solche Bauvorhaben sind in einer flächensparenden Weise auszuführen, die Bodenversiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu begrenzen (Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs). Zulässig sind nur Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB.

BauGB definiert Landwirtschaft

Nach § 35 Absatz 1, Nummer 1 des BauGB ist ein Vorhaben privilegiert, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Der Begriff der Landwirtschaft wird innerhalb des BauGB in § 201 definiert. Landwirtschaft im Sinne des BauGB sind 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.

Demnach ist Landwirtschaft die unmittelbare, planmäßige und eigenverantwortliche Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse. Zur Landwirtschaft zählt auch die Pensionstierhaltung, sprich die Unterbringung und Fütterung fremder Tiere gegen ein Entgelt auf der Basis einer überwiegend eigenen Futterfläche. Anders verhält es sich mit dem Betrieb einer Reitschule und der Überlassung eigener Pferde an Dritte im Wege von Reitbeteiligung oder Reittherapie. Dies zählt als Gewerbe. Die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei inklusive der Teichwirtschaft sind Sonderformen ohne unmittelbare Bodenertragsnutzung. Das Merkmal der Berufsmäßigkeit setzt keine hauptberufliche Betätigung voraus.

Gemäß des § 35 Absatz 2 BauGB können Bauvorhaben im Außenbereich, sofern sie nicht zu den privilegierten (§ 35 Absatz 1 BauGB) oder den begünstigten (§ 35 Absatz 4 und 6 BauGB) Vorhaben zählen, im Einzelfall zugelassen werden, aber nur unter der Voraussetzung, dass ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange berücksichtigen

In § 35 Absatz 3 des BauGB ist eine Reihe von Einschränkungen öffentlicher Belange erfasst, die gegen eine Genehmigung von Baumaßnahmen im Außenbereich sprechen. Das Vorhaben darf beispielsweise nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Es spricht auch gegen das Vorhaben, wenn die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Zudem gilt es, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes und des Denkmalschutzes nicht zu beeinträchtigen. Die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert dürfen nicht beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet werden. Grundsätzlich müssen alle Vorhaben außenbereichsverträglich sein.

Erschließung muss gesichert sein

Bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich gilt, dass eine ausreichende Erschließung gesichert sein muss. Dies umfasst insbesondere Wasser, Abwasser und Abfälle sowie die Stromversorgung. Die wegemäßige Erschließung muss so gestaltet werden, dass der Hof zum Beispiel für Feuerwehr, Krankenwagen, Müllwagen erreichbar ist und der aufkommende Verkehr nicht zur Schädigung des Straßenzustandes führt.

Voll- und Nebenerwerbsbetriebe

Für die Privilegierung baulicher Anlagen im Außenbereich ist der Begriff des Betriebes ein entscheidendes Merkmal. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung muss

im Haupt- beziehungsweise Nebenerwerb erfolgen. Freizeit- oder Hobbybetätigungen bieten keine ausreichende Grundlage für das privilegierte Bauen im Außenbereich. Der landwirtschaftliche Betrieb muss eine auf Dauer von Generationen angelegte und lebensfähige Bewirtschaftung bieten. Darüber hinaus werden Faktoren wie die Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die Betriebsform, die persönliche Eignung des Betriebsleiters, die Gewinnerzielungsabsicht, der Maschinenbestand und die Anzahl der Arbeitnehmer berücksichtigt. Ein Vollerwerbsbetrieb ist dadurch gekennzeichnet, dass er die alleinige Lebens- und Existenzgrundlage für den Bewirtschafter und seine Familie bildet, grundlegend muss ein Gewinn erzielt werden. Nebenerwerbsbetriebe erwirtschaften lediglich einen nicht unwesentlichen Beitrag zum sonstigen Einkommen, dieser reicht nicht aus, um die Lebens- und Existenzgrundlage zu sichern. Wann es sich bei einem Nebenerwerbsbetrieb um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des BauGB handelt, wird an den oben genannten Faktoren ermittelt. Dabei wird den Merkmalen der Gewinnerzielungsabsicht und dem Verhältnis von Eigen- und Pachtland besondere Bedeutung beigemessen. Der Indikator Eigentumsfläche signalisiert insbesondere die Nachhaltigkeit eines Betriebes.

Merkmal des Dienens

Das Bauvorhaben muss dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb „dienen“, es muss für die Betriebsführung mehr als nur förderlich sein. Die Zweckbestimmung des Vorhabens muss gegeben und den konkreten Verhältnissen üblich und angemessen sein. Die Gestaltung, Beschaffenheit und Ausgestaltung ist dem konkreten Betrieb anzupassen. Eine dienende Funktion ist nicht gegeben, wenn das Vorhaben in seiner Größe nicht angemessen oder in seiner Beschaffenheit aufwendig gestaltet ist.

Die Beurteilung der Dienlichkeit ist nach dem Grundsatz zu entscheiden, ob ein vernünftiger Landwirt unter Berücksichtigung des Gebotes der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs das Bauvorhaben mit gleichem Verwendungszweck und mit gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde.

Mitgezogene Privilegierung

Einzelne Betriebsteile, die bei einer Einzelbetrachtung als landwirtschaftsfremd einzuordnen wären, können durch ihre betriebliche Zuordnung zur landwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser „mitgezogen“ werden. Grundsätzlich muss ein enger Zusammenhang mit der Bodenertragsnutzung und ihren vielfältigen Formen bestehen, nur ein untergeordneter Betriebsteil eingenommen und das Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebes gewahrt werden. Der landwirtschaftsfremde Betriebszweig muss dem landwirtschaftlichen Betrieb äußerlich erkennbar zu- und untergeordnet sein und zu seiner Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen. Welcher Art die landwirtschaftsfremden Betätigungen sein können und welchen Umfang sie annehmen dürfen, lässt sich allgemein schwer bestimmen. Zum gegenwärtigen Betrieb muss es sich um eine bodenrechtliche Nebensache handeln. Grundlegend muss das sich wandelnde typische Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebes gewahrt bleiben. Wird der Schwerpunkt des Betriebes durch landwirtschaftsfremde Betätigungen gebildet, liegt keine Privilegierung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 vor. Dies gilt für landwirtschaftliche Haupt- wie auch Nebenerwerbsbetriebe. Die Vermietung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder Ferienzimmern (gewerbliche Tätigkeit) stellt wohl die häufigste Form der mitgezogenen Privilegierung dar. Der Neubau von Ferienhäusern ist problematisch, weil sie veräußert und als Dauerwohnsitz genutzt werden können. Ähnlich wie ein Altenteilerwohnhaus bedürfen auch Ferienwohnungen einer rechtlichen Sicherung, die eine Zuordnung zum Betrieb dauerhaft gewährleisten. Die Schaffung von Ferienwohnungen oder -zimmern sollte nach Möglichkeit durch die Verwendung vorhandener Gebäudesubstanz geschehen.

Wer stellt die Privilegierung fest?

Diese Aufgabe liegt bei den unteren Bauaufsichtsbehörden. Allerdings ist die Frage der Privilegierung eines Bauvorhabens in vielen Fällen durch die Bauaufsicht nicht abschließend zu beurteilen. In Abhängigkeit von der Fragestellung wird für landwirtschaftliche Bauvorhaben sowie bei der Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden daher die Landwirtschaftskammer regelmäßig mit der Erarbeitung und Abgabe einer Stellungnahme beauftragt.

Die Stellungnahme befasst sich insbesondere mit folgenden Fragestellungen:

- Liegt Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB vor?
- Handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des BauGB § 35?
- Liegt ein Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb vor?
- Dient das geplante Bauvorhaben dem Betrieb im Sinne des BauGB § 35?

Die Erarbeitung solcher Stellungnahmen beinhaltet einen Termin vor Ort, bei dem die Eckdaten des Betriebes erfasst und das geplante Bauvorhaben betrachtet werden. Hinzu kommen spezielle Angaben, die sich aus der Fragestellung ergeben und für die Erarbeitung einer Stellungnahme notwendig sind.

Als weitere Ansprechpartnerin zur Privilegierung in der Pferdehaltung steht Katja Wagner in Futterkamp zur Verfügung.

Johanna Köpke
Landwirtschaftskammer

FAZIT

Der Außenbereich soll von Bebauung frei gehalten werden. Ausnahmen gelten für die nach § 35 Absatz 1 des BauGB privilegierten Bauvorhaben. Grundlegend muss ein landwirtschaftlicher Betrieb eine auf Generationen angelegte und lebensfähige Bewirtschaftung vorweisen können. Freizeit- oder Hobbybetätigungen bieten keine ausreichende Grundlage für das privilegierte Bauen im Außenbereich. Privilegierte Vorhaben sind zulässig, wenn sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Landwirtschaftsfremde Betriebszweige können durch ihre betriebliche Zuordnung zur landwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser „mitgezogen“ werden. Diese müssen aber dem landwirtschaftlichen Betrieb äußerlich erkennbar zu- und untergeordnet sein und zu seiner Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen.

Ihr Spezialist für Silageflächen und säurebeständigen Asphalt.
ZERTIFIZIERUNG BAU GW 301
Büchen · Siebeneichen · Roseburg · Güster · Sahms
Born-Gruppe
Meisterhaft
Kieswerk Neversdorf · Lauenburg · Schwarzenbek · Möhnsen · Barsbüttel
• Tief-, Straßen- und Rohrleitungsbau
• Erd-, Pflaster-, Asphalt- und Kanalbauarbeiten
• Garten- und Landschaftsbau
• Baumaschinenvermietung
• Containerdienst
23881 Breitenfelde
Winkelsöhren 11
Tel. 0 45 42 - 99 585 - 0
Fax 0 45 42 - 99 585 - 29
www.born-gruppe.de

ELKO NAGEL · 24797 BREIHOLZ
Futtermittel-Silo? ...MECAN-Silo!
Tel. (0 43 32) 3 62 · www.mecansysteme.de

R + H
Rixen + Heyn
Planungsbüro für Hochbau
Inhaber Dipl.-Ing. Jens Rixen
Eiderhöhe 3
24582 Bordesholm
Telefon 0 43 22 - 888 624
E-Mail: info@rixen-heyn.de