Umnutzungen sind auf alten Höfen schon immer vorgenommen worden und auch sehr sinnvoll, um die Gebäude der aktuellen Zeit anzupassen. Mit der neuen Gesetzgebung dürfen nun vier Wohneinheiten auf einem Gehöft im Außenbereich errichtet werden. Foto: angieconscious/pixelio

Die Umnutzung im Außenbereich wurde erleichtert

Betriebe profitieren von längerer Umnutzungsfrist

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz nimmt jährlich zu 800 bis 1 000 Bauvorhaben im Außenbereich Stellung. Da ist alles dabei: kleine Tierunterstände, Schuppen, Wohnhäuser, Stallgebäude oder neue Betriebsstätten. In der Ausgabe 38 auf Seite 7 wurde auf die bundesweite Änderung des Baugesetzbuches hingewiesen. Das LW hat bei der Landwirtschaftskammer RLP nach den Auswirkungen gefragt. Jan Hendrik Müller vom Referat 14, Raumordnung, Regionalentwicklung und Naturschutz antwortete.

LW: Was bedeutet die Gesetzesänderung genau in Rheinland-Pfalz?

Jan Hendrik Müller: Da das BauGB Bundesrecht ist und unmittelbar auch in RLP gilt, sind die Änderungen natürlich auch hier von Relevanz. Bisher galt eine Frist von 7 Jahre, zukünftig wird die Frist auf 10 Jahre verlängert. Dies bedeutet eine Verbesserung im Vergleich zur bisherigen Regel. Allerdings würden wir uns eine Regelung wie in Nordrhein-Westfalen wünschen: Dort verzichtet man generell auf eine befristete Möglichkeit zur Nutzungsänderung. Von dieser Möglichkeit vom Bundesrecht abzuweichen macht Rheinland-Pfalz leider keinen Gebrauch.

LW: Auf was bezieht sich die Frist von zehn Jahren?

Jan Hendrik Müller: Die Verlängerung der Frist hat ausschließlich Vorteile. Die Frist bezieht sich auf den Zeitraum der Aufgabe der bisherigen Nutzung bis zur Beantragung der Nutzungsänderung. Man hat nun also drei Jahre länger Zeit, nicht mehr im Betrieb benötige Gebäude(-teile) einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das Gesetz enthält aber noch weitere Anforderungen für die Hofbesitzer, die schon viele Jahre gelten und nicht geändert wurden:

- 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 zehn 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.

Bezüglich der Fristen ist insbesondere zu beachten, dass das Vorhaben vor mehr als sieben Jahren errichtet worden sein muss (Buchstabe d). Das heißt also, dass das Gebäude mindestens sieben Jahre alt sein muss, bevor man es umnutzen darf. Wichtig ist auch zu wissen, dass zunächst kein Ersatzbau für das umgenutzte Gebäude errichtet werden darf. Man muss sich also sicher sein, dass die bisherige Funktion im Betrieb nicht mehr gebraucht wird. Nach der Aufgabe der Nutzung hat man zukünftig zehn Jahre Zeit für die Nutzungsänderung.

Jan Hendrik Müller verantwortet bei der Landwirtschaftskammer die Referate 14 – Raumordnung, Regionalentwicklung und Naturschutz und 15 – Sachverständigenwesen und Agrarstatistik. Foto: lwk rlp

LW: Könnten auch Ferienwohnungen in der alten Scheune des Außengehöfts realisiert werden?

Jan Hendrik Müller: Ja, so lang die Punkte a bis g erfüllt werden und das Vorhaben grundsätzlich „außenbereichsverträglich" ist, könnten zum Beispiel auch Ferienwohnungen in eine alte Scheune eingebaut werden. Probleme kann es hier geben, wenn das Erscheinungsbild durch zusätzliche Fenster, Türe, Gauben, Balkone zu sehr verändert wird, wobei einzelne Fenster unproblematisch sind.

Wichtig ist auch zu beachten: die Scheune muss sich im räumlichen Zusammenhang mit einer Hofstelle befinden. Die Nutzungsänderung von solitär im Außenbereich stehenden Wirtschaftsgebäuden ist nicht begünstigt. Nicht außenbereichsverträglich sind beispielsweise Nutzungen die ein besonders hohes Verkehrsaufkommen erzeugen.

Beachtenswert ist auch die zweite Änderung. Diese betrifft § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB. Bisher konnte ein vorhandenes Wohnhaus auf bis zu zwei Wohnungen erweitert werden (Anbau, Aufstockung). Nun ist dies für bis zu vier Wohnungen möglich und auch nicht auf den Anbau oder die Aufstockung beschränkt, sondern umfasst auch die Errichtung eines selbstständigen Wohngebäudes als Anbau an ein bestehendes Wohngebäude. Nach dieser Vorschrift dürfte es zukünftig deutlich leichter fallen, für „weichende Erben" oder auch mehrere Generationen Wohnraum auf der Hofstelle zu schaffen.

LW: Wie sollte man vorgehen, wenn man bauliche Nutzungsänderungen plant?

Jan Hendrik Müller: In den meisten Fällen empfiehlt es sich, zunächst eine Bauvoranfrage bei der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeinde zu stellen. Dadurch erhält man rechtlich Klarheit, ob das Vorhaben in der gewünschten Art und Weise auf dieser Fläche verwirklicht werden kann.

Die Berater der Landwirtschaftskammer können dabei unterstützen.

Mit Jan Hendrik Müller sprach Elke Setzepfand