Diversifizierung landw. Betriebe

Die rechtlichen Vorgaben des BauGB

18. November 2021
ALB Baden-Württemberg e.V.

RD aD Gerd Pfeffer

Agenda

Bauvorhaben im Rahmen der Diversifizierung landwirtschaftl. Betriebe

- im Außenbereich
  - privilegierte Vorhaben
  - landwirtschaftliche Betriebsarten
    - Praxisproblem: Pferdehaltung
  - mitgezogene Nebenbetriebe
    - Hofladen
    - Besenwirtschaft
    - Ferien auf dem Bauernhof
- im Innenbereich

Die 3 Planbereiche des BauGB

qualifizierter Bebauungsplan
§ 30 Abs. 1 BauGB

Innenbereich
§ 34 BauGB

Außenbereich
§ 35 BauGB

privilegierte Vorhaben - § 35 Abs. 1 BauGB

Ein Vorhaben ist im Außenbereich zulässig, wenn es

- einem landwirtschaftlichen Betrieb **dient**
  - *nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,*
  - *die Erschließung gesichert ist und*
  - *öffentl. Belange (Abs. 3) nicht entgegenstehen.*
- Aufzählung der priv. Vorhaben ist abschließend.
  - Alles andere sind sog. **sonstige Vorhaben** iSv § 35 Abs. 2 BauGB, die bereits unzulässig sind, wenn sie öffentl. Belange auch nur beeinträchtigen.

➢ BauGB unterscheidet nicht zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieb.

Nicht der Landwirt o. der landw. Betrieb ist privilegiert, privilegiert zulässig ist nur das Bauvorhaben, wenn es einem landw. Betrieb dient!

privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich

- land- und forstwirtschaftliche Vorhaben § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Vorhaben von Gartenbaubetrieben § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- ortsgebundene Vorhaben § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- außenbereichsbezogene ("gesollte") Vorhaben § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Vohaben der Wind- und Wasserenergie § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Vorhahaben der Nutzung der Kernenergie § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Vorhaben der Solarnutzung § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

Diversifizierung

Bauvorhaben im Rahmen der Diversifizierung

- 1. Stufe (***landwirtschaftsintern***)
  - Erweiterung der Fruchtfolge oder Tierart = Verkauf zusätzlicher Produkte
  - neuer Betriebszweig (**Betriebsart**) auf dem Hof, z.B.: Erwerbsobstbau + Pferdehaltung
- 2. Stufe (***landwirtschaftsextern***)
  - neuer Betriebsteil, an sich landwirtschaftsfremd, nutzt aber typische Ressourcen des landw. Betriebs (Boden, Kapital, Arbeitskraft)
    = Erweiterung o. Ergänzung der landw. Erwerbstätigkeit um betriebsgebundene, gewerbliche Tätigkeit, sog. **mitgezogener Nebenbetrieb**
  - neuer Betriebsteil, nutzt landw. Betrieb/Gebäude nur als Rahmen o. Substrat, ist aber im Außenbereich **selbst privilegiert** zulässig
    - Biogasanlage
    - Solaranlage

Biomasseanlagen

- **Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse** sind privilegiert, § 35 I Nr. 6 BauGB
  - im Rahmen eines landw. Betriebs (Nr. 1) als „Basisbetrieb“
  - unter folgenden Voraussetzungen:
    - räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem Betrieb,
    - Herkunft der Biomasse überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben …

- Biogasanlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Papier **„Hinweise des Regierungspräsidiums Tübingen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Biogasanlagen“** detailliert behandelt.
  - Download der Hinweise von der Baurechtsseite des RP Tübingen https://rp.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/RP-Internet/Themenportal/Energie/_DocumentLibraries/Documents/hinw-biogasanl.pdf

Solaranlagen

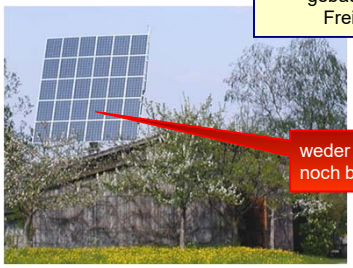
Vorhaben der Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) sind **nur** privilegiert

- … in, an und auf Dach- u. Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

- „dient“ nicht nutzbarer Raum dem landw. Betrieb?
- bauliche Unterordnung?

landwirtschaftlich genutzter Raum

gebäudeunabhängige Freiflächenanlage

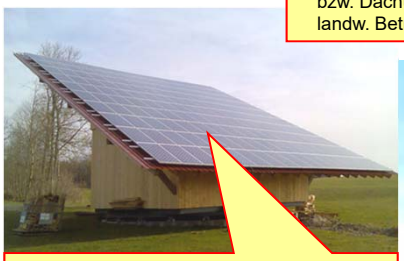


weder gebäudeintegriert noch baul. untergeordnet

Exkurs: verfahrensfreie lw. Gebäude?

- „dient“ nicht nutzbarer Raum bzw. Dachüberstand dem landw. Betrieb?

Landw. Gebäude < 100 m² verfahrensfrei gemäß Nr. 1c) Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO ?



- zwar auf der Dachfläche,
- aber bauliche Unterordnung?

„landw. Maschinenschuppen“

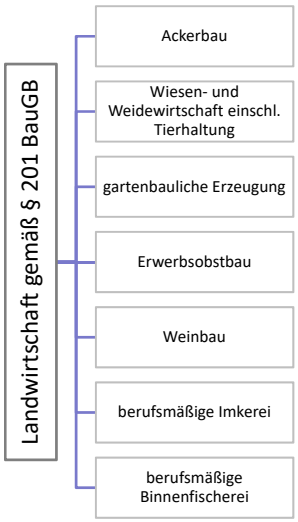
Drehkranz

vgl. BayVGH, Beschl. v. 15.11.2012 – 1 ZB 11.1632 –

Betriebsarten

„Ackerbau ≠ Viehzucht“

- Erfüllt e. bish. landw. Betriebsart (Erwerbsobstbau) den Begriff d. Landwirtschaft iSv § 201 BauGB, gilt das nicht automatisch für e. neuen Betriebszweig (Pferdehaltung).
- Bewegungshalle u. Koppel zur Pferdehaltung weisen zu Erwerbsobstbau keinerlei Bezug auf. Eine hinzutretende Pferdehaltung ist schon im äußeren Erscheinungsbild eine eigenständige Betriebsart.
- Eine hinzutretende Pferdehaltung minderen Umfangs kann mit Blick auf d. bish. Betriebsart (Erwerbsobstbau) ein sog. „**mitgezogener“ Betriebsteil** sein.
  - VGH Bad.-Württ., Urt. v. 7.8.1991 – 3 S 1075/90 –, BauR 1992, 208;
  - vgl. a. OVG NRW, Urt. v. 15.3.2017 – 7 A 937/15 –; OVG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 22.07.2020 – 2 L 95/18 –



mitgezogene Nebenbetriebe

- Nebenbetriebe
  (Hofladen, Besenwirtschaft, Ferien auf dem Bauernhof etc.)
  sind landwirtschaftsfremde (vgl. § 201 BauGB) – gewerbliche – Tätigkeiten.
- Nebenbetrieb kann an der Privilegierung d. landw. Betriebs teilnehmen, wenn er von diesem „**mitgezogen**“ wird, d.h. der neue Betriebsteil muss eine „bodenrechtliche Nebensache“ darstellen und
  - dem landw. Betrieb äußerlich erkennbar zu- und untergeordnet sein
    - Erscheinungsbild des landw. Betriebs muss gewahrt bleiben.
    - Landw. Betrieb muss tats. vorhanden u. darf nicht von außerlandw. Betätigungen überprägt sein.
  - in engem Zusammenhang zur Bodenertragsnutzung stehen
    - Veredelung, Vermarktung usw.
    - Umso weniger der Fall, als zwischen dem Betrieb und der hinzugenommenen Betätigung ein betrieblicher Zusammenhang kaum oder nur entfernt besteht.
  - zur Existenzsicherung des landw. Betriebs beitragen
    - zusätzliche Einnahmequelle („2. Standbein“)
- stRspr.: BVerwG, Beschl. v. 4.11.2008 - 4 B 44/08 -; Beschl. v. 28.8.1998 - 4 B 66/98 -; Beschl. v. 23.6.1995 - 4 B 22/95 -; Urt. v. 19.4.1985 - 4 C 54/82 -, BauR 1985, 545; Urt. v. 30.11.1984 - 4 C 27/81 -

Praxisproblem: Pferdehaltung

Stallgebäude oder Bewegungs-/Reithallen

- „Dienen“ nur als Bewegungshalle und für reiterliche Erstausbildung der Pferde
  (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 16.3.1994 – 8 S 1716/93 –)
  - i.d.R. erst ab 15 Pferden erforderlich, sonst unwirtschaftlich
  Vorhaben, deren Kosten (Investitions- u. Betriebskosten) in keinem angemessenen Verhältnis zu den damit erzielbaren Einnahmen stehen, sind grds. nicht privilegiert, weil unwirtschaftlich.
    - VGH Bad.-Württ. NuR 2003, 171 ff; BayVGH, Beschl. v. 25.5.2021 – 1 ZB 21.261, –;
      vgl. a. „Bauen im Rahmen land- u. forstwirtschaftl. Betriebe“ v. 17.7.2021, BayMBl. Nr. 523
- Pferdezucht (eigene Futtergrundlage)
  - ca. 20 – 25 Pferde in charakt. altersmäßiger Zusammensetzung erforderlich
    (VGH Bad.-Württ. VBlBW 2004, 181; VG Münster, Urt. v. 19.6.2018 - 2 K 6704/17 –)
- Pensionspferdehaltung (eigene Futtergrundlage)
  - etwa 18 bei NEB: VGH Bad.-Württ. RdL 2011, 145, bzw.
    25 Pferde bei VEB: VG Neustadt, Urt. v. 22.02.2016 – 3 K 325/15 – erforderlich
- Liebhaberei (Rspr. ist stark einzelfallorientiert)
  - 2 eigene + 6 Pensionspferde: OVG NRW, Beschl. v. 30.10.2009 - 7 A 2370/08
  - 7 eigene + 3 Pensionspferde: OVG Nds., Beschl. v. 22.8.2011- 1 LA 4/11-
  - 3 Zuchtstuten: OVG Schleswig-Holst., Beschl. v. 19.1.1994 - 1 L 149/92 –
- Gebäude für **Reitsport** (= keine Landwirtschaft iSv § 201 BauGB) sind **nicht privilegiert**
  - evtl. zulässig im Rahmen eines mitgezogenen – gewerblichen – Nebenbetriebs
    - Reitpferde/Ponys für Feriengäste = Ferien auf dem Bauernhof
    - Pensionspferdebetrieb + Reitunterricht = privilegiert
    - **Reitsport/-schule** + Pferdeunterbringung = **nicht** privilegiert

Exkurs: Pferdehaltung im dörfl. Bereich

Pferdehaltung in ehemals landw. Anwesen

- Für die Eigenart d. näheren Umgebung in einer Gemengelage kann von Bedeutung sein, dass die Wohnnutzung als prägendes Element nicht „planähnlich“ entstanden, sondern durch Aufgabe landw. Nutzungen zum zahlenmäßig vorherrschenden Element geworden ist, und dass die noch vorhandenen ehemaligen landw. Gebäude nach der Verkehrsauffassung „anfällig“ für die (Wieder-)Aufnahme anderer Nutzungen als dem Wohnen sind.
  - VGH Bad.-Württ., Urt. v. 17.4.2013 – 5 S 3140/11 –, NuR 2013, 819
  - BayVGH, Urt. v. 19.9.2007 – 25 B 05.1076 –, BauR 2008, 1119
  - VG Saar, Urt. v. 27.8.2008 – 5 K 1183/07 – (kein WA o. WR, sondern Gebiet eig. Prägung)
- Die Haltung von 2 Pferden in Nachbarschaft zu einem Wohnhaus in einem Baugebiet mit dörflichem Charakter verstößt nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.
  - OVG Koblenz, Urt. v. 30.4.2010 – 1 A 11294/09 –
  - BVerwG, Beschl. v. 1.9.2010 – 4 B 31.10 –, BauR 2011, 91
- Evtl. hilft nun § 34 Abs. 2 BauGB iVm § 5a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – Dörfl. Wohngebiete
  (§ 5a BauNVO neu eingefügt durch BaulandmobilisierungsG v. 14.6.2021, BGBl. I S. 1802)

Hofladen

Hofladen
(Errichtung oder Einbau eines Verkaufsraums)
ist landwirtschaftsfremde = gewerbliche Nutzung.

- Verkauf selbsterzeugter landw. Produkte = mitgezogener Nebenbetrieb
- Voraussetzung:
  - Hofladen (Sortiment) wird von den Erzeugnissen der eigenen Bodenertragsnutzung geprägt
  - Absatz eigener Produkte überwiegt, Selbstvermarktung muss Verkauf prägen
    - VGH Bad.-Württ., Urt. v. 8.7.2009 - 8 S 1686/08 -, (ab Rn. 49)
- Nutzungsänderung landw. Gebäude (ganz o. teilweise) für einen Hofladen ist u.U. gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB begünstigt.
  - Nutzungsänderung ist regelmäßig baugenehmigungspflichtig! (§ 50 Abs. 2 LBO)
  - ***Empfehlenswert**:* Prüfung der Genehmigungsfähigkeit durch Bauvoranfrage

Exkurs: Verkaufsstand im Baugebiet

Ein (mit einer Markise) überdachter Selbstbedienungs-verkaufsstand für Gemüse und/oder Obst, der seitlich und nach hinten durch Holzbretter begrenzt ist,

- kann als „zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienender Laden“ i.S.d. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einem reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zugelassen werden,
- ist als „der Versorgung des Gebiets dienender Laden“ i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) regelmäßig zulässig.
  - VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 13.10.2014 - 5 S 2616/13 -, BauR 2015, 798

- **Zu beachten**:
  Bei Verkaufsständen am Straßenrand sind u.a. § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 StVO (vgl. VG Sigmaringen VBlBW 2008, 312), § 16 Abs. 2 LBO – Sicherheit u. Leichtigkeit d. Verkehrs – sowie § 9 FStrG bzw. § 22 StrG (Anbauverbot) zu beachten.
  Für Hinweisschilder außer Orts gilt zudem § 25 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6, Abs. 4 NatSchG (ggf. Zulassung durch Naturschutzbehörde erforderlich).

Besenwirtschaft

- Bewirtungsbetrieb
  (Errichtung oder Einbau eines Gastraums, Probierstube o.ä.)
  ist an sich landwirtschaftsfremde – gewerbliche – Nutzung
- als mitgezogener Nebenbetrieb nur im erlaubnisfreien Umfang i.S.v. § 14 GastG, §§ 5 - 8 a GastVO privilegiert
  (Privileg seit Kaiser Karl d. Großen)
  - VGH Bad.-Württ., Urt. v. 4.4.1995 – 3 S 2388/93 –, NuR 1996, 601
    - Ausschank selbsterzeugten Weins o. Apfelweins, ggf. mit Ausgabe von kalten und einfach zubereiteten warmen Speisen, §§ 5, 8a GastVO
      - Kartoffelbesen o. dgl.?
    - max. 4 Monate/Jahr, zusammenhängend oder in 2 Zeitabschnitten
    - max. 40 Sitzplätze
    - darf nicht mit anderer Schank- o. Speisewirtschaft o. Beherbergungsbetrieb verbunden werden
- Nutzungsänderung landw. Gebäude für Besenwirtschaft (ganz o. teilweise) ist durch § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB begünstigt (i.Ü. s. Hofladen)
- Weinberghütte ist als Besenwirtschaft unzulässig
  - VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 30.8.1988 – 3 S 2917/87 –

Ferien auf dem Bauernhof

Beherbergungsbetrieb
(Errichtung o. Einbau von Gästezimmern o. Ferienwohnungen)
ist landwirtschaftsfremde – gewerbliche – Nutzung.

- als mitgezogener Nebenbetrieb **max. 15 Betten**
  (62. BRB TOP 5; WM 2007)
- Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen o. Zimmern für Feriengäste i.d.R. nur zulässig, wenn im Bestand (wirtschaftlich) nicht möglich
  - 62. BRB TOP 5: größtmögliche Schonung des Außenbereichs, § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB
  - i.Ü. regelmäßig unzulässig
    - BayVGH, Urt. v. 15.05.1984 – 1 B 84 A.248 –, BayVBl 1984, 567; OVG NRW, Beschl. v. 25.05.1998 – 7 A 1056/98 –, AgrarR 1999, 63
    - **Ist das noch zeitgemäß?**
  - u.U. hilft im Einzelfall Nutzungsänderung gem. § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB (i.Ü. s. Hofladen)
  - Hütten zur Kinderübernachtung für Ponyhof unzulässig
    - VG Ansbach, Urt. v. 03.08.2017 – AN 9 K 17.00211 –
  - Campingplatz ist kein mitgezogener Nebenbetrieb
    - BayVGH, Beschl. v. 20.02.2006 – 1 ZB 05.502 –, BauR 2006, 2021
  - Radwanderhäusle (baulich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle)?
  - Seniorenbetreuung auf dem Hof (Fall Walter Jens)?
  - Kinderbetreuung, Schullandheim, Pilgerherberge?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Die Folien zum Referat geben nur einen Überblick über die aktuelle Rechtslage und Rechtsprechung und erheben inhaltlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie folgen i. Ü. der Rechtsauffassung des Autors. Eine Haftung – auch wegen evtl. Fehler – wird nicht übernommen.
Für die Beurteilung konkreter Bauvorhaben sind allein die einschlägigen Bestimmungen maßgebend.