

Umnutzung in der Landwirtschaft

Nutzungsänderungen in der Landwirtschaft sind der Ausdruck veränderter Rahmenbedingungen unter denen sich die bisherigen Nutzungen für die Zukunft nicht mehr vertretbar aufrecht erhalten ließen und durch neue Konzepte ersetzt wurden. Der Gedanke dabei ist, das vorhandene Kapital in Form von Gebäudebestand möglichst Gewinn bringend zu verändern. Dipl.-Ing. arch. (FH) Simone Hamann-Lahr von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz informiert zu diesem Thema.

Spektrum der Nutzungsänderungen

Dabei kann es sich um Nutzungsänderungen handeln, die sich innerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes abspielen. Dies ist beispielsweise die Änderung von einer Maschinenhalle in einen Stall. Die nächste Stufe wäre die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um den Faktor der Einkommensalternativen. Hierbei spielen die zusätzlichen Nutzungen i.d.R. eine untergeordnete Rolle zur Landwirtschaft und sind ergänzend zu sehen. Die dritte Stufe wäre eine komplette Aufgabe der Landwirtschaft und die Zuführung vorhandener Gebäudehüllen zu einer landwirtschaftsfremden Nutzung.



Genehmigungspflicht

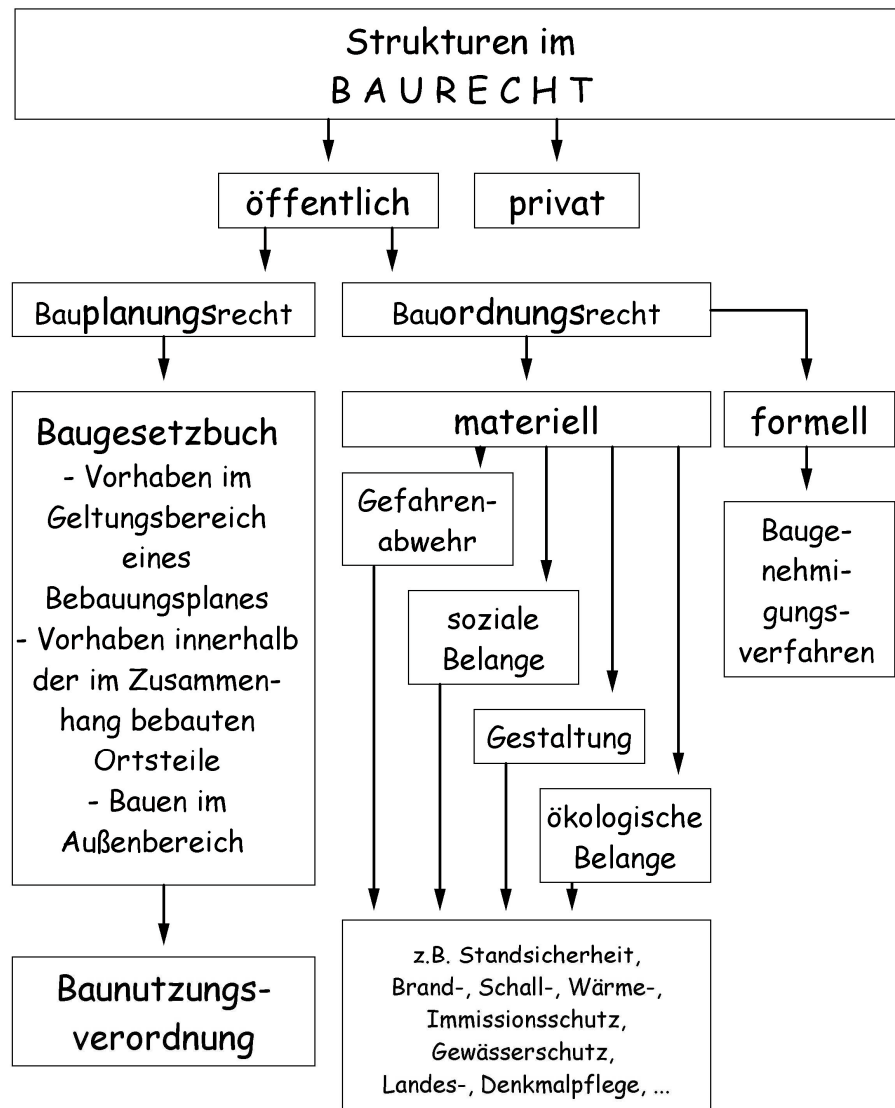
In den Landesbauordnungen Rheinland-Pfalz und Hessen ist geregelt, dass eine Nutzungsänderung grundsätzlich genehmigungspflichtig ist. Davon gibt es allerdings Ausnahmen, die die Bundesländer im Einzelnen beschreiben. Dies kann im Innenbereich der Fall sein, wenn die Errichtung oder Änderung einer Anlage für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre. Als baugenehmigungsfreies Vorhaben kann auch die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und Räumen gelten, wenn für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehende öffentlich-

rechtliche, insbesondere auch bauplanungsrechtliche Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gestellt werden.

Für die Beantwortung der Frage, ob es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung handelt, greifen die Landesbauordnungen immer auch auf die Definitionen des Baugesetzbuches (BauGB) zurück und damit auf die Fragestellung, in welchem Gebiet nach BauGB sich das Vorhaben befindet. Dabei ist zu klären, ob es um ein Vorhaben im Bereich eines Bebauungsplanes, um ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder um Bauen im Außenbereich geht.

Im Außenbereich muss in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass grundsätzlich eine Genehmigung der Nutzungsänderung erforderlich ist.



Veränderte baurechtliche Situation bedingt Genehmigungspflicht

Wenn andere öffentlich-rechtliche Anforderungen an ein Bauvorhaben als bisher zu berücksichtigen sind, ist in jeden Fall, unabhängig von der Einstufung nach BauGB, eine Nutzungsänderung genehmigungspflichtig. Eine Nutzungsänderung aus bauordnungsrechtlichen Gründen liegt beispielsweise dann vor, wenn an das neue Vorhaben weitergehende Anforderungen z.B. an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, an die Standsicherheit oder die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gestellt werden als bisher.

Ein Problem in der Praxis besteht mitunter darin festzustellen, welche bisherige Nutzung genau genehmigt war. In vorhandenen alten Unterlagen sind die Beschreibungen und Bezeichnungen manchmal sehr allgemein gefasst, so dass sich auf Bauherrenseite schwierig entscheiden lässt, ob nun eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliegt oder nicht. Man ist immer auf der sicheren Seite, wenn man bei der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung sein konkretes Anliegen schildert und klärt, ob dafür die Genehmigung erforderlich ist. Man sollte sich gleichzeitig auch informieren lassen, aus welchen Gründen eine Genehmigungspflicht besteht.

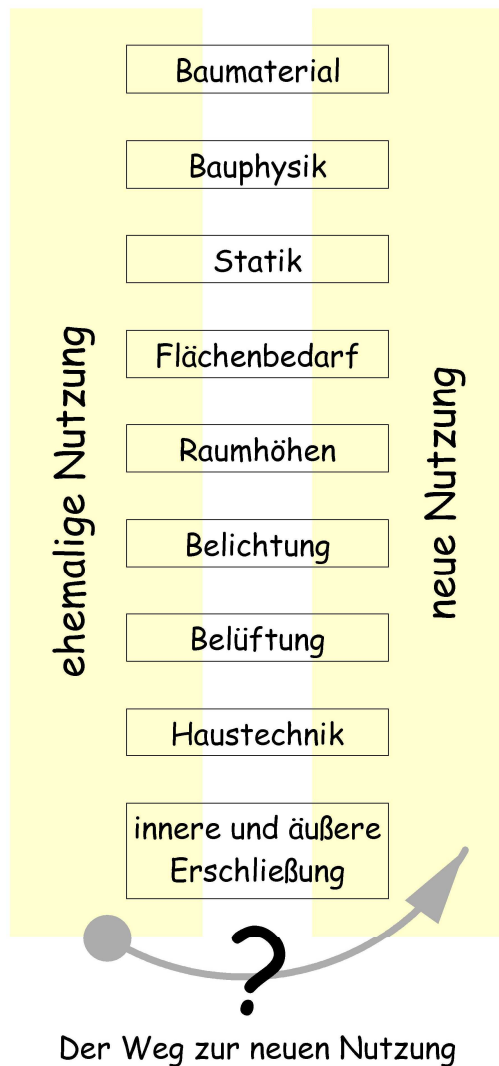
Immissionsfragen werden oft relevant

Für die Landwirtschaft bleibt festzuhalten, dass die Genehmigungspflicht aus bauordnungsrechtlichen Gründen u.a. dann beginnt, sobald sich Art oder Anzahl der Tiere verändert. Anhand der Betriebsstruktur und der bauplanungsrechtlichen Einordnung wird geprüft, ob die geplante Veränderung realisiert werden kann. Dabei lässt sich über die Tierzahlen, die Tierart, die vorhandenen Baulichkeiten und den Standort errechnen und beurteilen, ob erforderliche Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten werden können.

Dabei kann es passieren, dass durch die Veränderung der Tierart, z.B. von Rind auf Schwein, andere Faktoren angenommen werden müssen. Vorhandene Abstände können damit zu gering werden und ein Bauvorhaben ist nicht genehmigungsfähig. Bei hohen Tierzahlen muss noch nicht einmal eine vorhandene Nachbarbebauung Grund für die Versagung der Baugenehmigung sein. Im Extremfall können nicht ausreichende Abstände zu Wald oder zu ökologisch empfindlichen Systemen einer Vergrößerung der Tierhaltung im Wege stehen. Dies ist im Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erleben. In anderen Fällen kann eine veränderte Nutzung erhöhte Staub- oder Lärmbelastungen nach sich ziehen, die zur Versagung der Genehmigung führen.

Prüfung von Gebäudesubstanz und Betriebsstruktur

Bevor jedoch ein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage im Bezug auf die geplante Nutzungsänderung gestellt wird sollte geprüft werden, ob das Vorhaben überhaupt sinnvoll baulich umgesetzt werden kann. Dazu überlegt man sich auf der einen Seite, welche Bedingungen für die neue Nutzung erfüllt sein müssen. Gleichzeitig wird die kritische Prüfung des Bestandes unabdingbar. Wenn die Unterschiede von "Alt" zu "Neu" unter vertretbaren Aufwendungen zu beseitigen sind, kann die Änderung ins Auge gefasst werden.



Die Überlegungen dabei sind vielschichtig. Eine wichtige Rolle spielt beispielsweise das neue Raum- und Funktionsprogramm, welches für das Gebäude angelegt wird. Es ist abzustimmen, ob sich die vorhandenen Flächen und Konstruktionen im neuen Konzept wieder finden können. Dieser Punkt kann oftmals nur mit Hilfe eines Statikers geprüft werden, denn die Entfernung von Wänden oder die Herstellung von Durchbrüchen kann in das Tragwerk des Gebäudes eingreifen. Diese Probleme lassen sich am einfachsten mit alten Unterlagen, Plänen und Berechnungen lösen, denn so wird der Ist-Zustand am genauesten erfasst.

Weitere Hürde können zu geringe Raumhöhen sein. Im Bereich der Rindviehhaltung beispielsweise wird ein großes Raumvolumen und Außenklimabedingungen zur optimalen Lüftung des Stalles angestrebt. Demnach sind große Traufhöhen erwünscht, die in Altgebäuden aber oft nicht vorzufinden sind. Je geringer das Raumvolumen ist, umso kritischer sollte die Belegung mit Tieren geprüft werden.

Die Bewertung des vorhandenen Materials kann beispielsweise dann relevant werden, wenn ein Dach mit Trapezblechen eingedeckt ist und die neue Nutzung sieht Getreidelagerung vor. Hier wird klar, dass ohne bauliche Veränderungen im Dach auf Dauer Probleme durch kurzfristige Tauwasserbildung und daraus resultierende Keimbildung im Getreide entstehen werden.

Die äußere Erschließung wird vor allem dann interessant, wenn ein besonderer Bezug zwischen Nutzung und gesamter Betriebsstruktur besteht. Damit kann beispielsweise eine neu einzurichtende Direktvermarktung gemeint sein. Der kundenwirksame Bereich sollte Blickfang sein, um Neugier zu wecken und möglicherweise Unentschlossene für die Produkte zu begeistern. Dies funktioniert nur, wenn sich die Vermarktung im vorderen, leicht zu findenden Bereich abspielt. Ein Hofladen sollte sich nicht in der hinteren Ecke eines Betriebes verstecken, auch wenn die dort vorhandene Gebäudesubstanz sich dafür anbieten sollte. Die Abwägung der Vor- und Nachteile ist unentbehrlich.

Gestalterische Fragen mit Bedenken

Neben allen funktionalen Überlegungen sollte der Realisierung einer ansprechenden Gestaltung angemessenes Gewicht gegeben werden. Selbst wenn man sich auf die "reine" Landwirtschaft zurückzieht und keinen Kundenverkehr hat oder erwartet, spielt dieser Punkt eine Rolle. Man darf nicht vergessen, dass der Betrieb, auch wenn er sich im Außenbereich befindet, eine Außenwirkung hat und Gestaltungsfragen, meist auch im Zusammenspiel mit der Landespflge, positiv zu beantworten sind.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Landwirt selbst ein angemessenes Interesse an einer überzeugenden Gestaltung hat. Gestaltung spielt sich im Bereich von Gebäudestellung, -form und -größe und Materialwahl ab. Bei Umnutzungen kann die Veränderung von Öffnungen innerhalb der Fassaden oder das Hinzufügen von Anbauten an Gebäudebestand ein gestalterischer Aspekt werden.

Bei klaren Linien und Formen zu bleiben bildet eine zukunftsfähige Basis, mit der sich arbeiten lässt. Zu oft erlebt man Bestandsgebäude die derart "verbaut" sind, dass sich eine sinnvolle Weiternutzung kaum noch realisieren lässt. Hätte man bei damaligen Nutzungsänderungen bereits klarere Konzepte verfolgt und entwicklungsfähige An- oder Umbauten verwirklicht, wäre mancher Hof heute einfacher zu bewirtschaften. Diese Erfahrung kann vielleicht bei aktuellen Vorhaben ein Denkanstoß in die richtige Richtung sein.

Beratung steht zur Seite

Da das Thema Umnutzung in der Landwirtschaft eine sehr vielschichtige Aufgabenstellung darstellt, bietet die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Beratung zu diesem Thema an. Bei baulichen Fragen stehen die Architekten der Bauberatung gerne zur Seite. Dann kann im Einzelfall die betriebliche Situation geprüft und die weitere Vorgehensweise besprochen werden. Die Autorin steht unter 0671 / 793-1154 oder unter simone.hamann-lahr@lwk-rlp gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Verfasser: Simone Hamann-Lahr
Stand: Oktober 2004