

Baurechtliche Grundsatzfragen zu Diversifizierungsprojekten landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich

1. Allgemeine Vorbemerkung

Diversifizierungsmaßnahmen in landwirtschaftlichen Betrieben dienen dazu, zusätzliche Einkommensmöglichkeiten zu erschließen und den Betrieb weiter zu entwickeln. Dazu zählen unterschiedlichste Formen landwirtschaftlicher Direktvermarktung, Angebote der Hofgastronomie und der Gästebeherbergung. In der Direktvermarktung sind Tätigkeiten ab einer gewissen Verarbeitungs- und Vermarktungsintensität, i. d. R. ab der zweiten Verarbeitungsstufe, gewerblich und daraus erzielte Einnahmen zählen, steuerlich und baurechtlich gesehen, nicht mehr zur Landwirtschaft.

Da Diversifizierungsmaßnahmen von einem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen und mit diesem untrennbar in Verbindung stehen, finden notwendige Baumaßnahmen häufig im baurechtlichen Außenbereich statt.

Die vorliegende Ausarbeitung dient dazu, baurechtliche Grundsatzfragen zu Diversifizierungsprojekten im Außenbereich darzustellen.¹

2. Regelungen im § 35 Baugesetzbuch

Für Baumaßnahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes im Außenbereich enthält das Baugesetzbuch (BauGB)² folgende Regelung:

Nach § 35 (1) 1 BauGB ist im Außenbereich ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn

- öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
- eine ausreichende Erschließung gesichert ist,
- es dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und
- es nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche umfasst.

Die Regelung umfasst zunächst ausschließlich die klassischen Bauvorhaben eines landwirtschaftlichen Betriebes (Stallgebäude, Maschinenhallen, Betriebsleiterwohnhaus etc.). Auf die Genehmigung dieser „privilegierten Bauvorhaben“ besteht ein Rechtsanspruch.

Ein Bauvorhaben für eine Diversifizierungsmaßnahme erfüllt die genannten Kriterien i.d.R. nicht unmittelbar. Es muss daher geprüft werden, ob das an sich gewerbliche Vorhaben von der Privilegierung gleichsam „mitgezogen“ werden kann. Eine „mitgezogene gewerbliche Tätigkeit“ ist insbesondere an folgende Voraussetzungen geknüpft:

¹ erarbeitet vom Referat 14 „Raumordnung“ der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz auf der Grundlage der LfL-Ausarbeitung „Baurechtliche Grundlagen zur Diversifizierungsprojekten im Außenbereich vom 24.10.2016 sowie ergänzender Anmerkungen der Fördergemeinschaft „Einkaufen auf dem Bauernhof“; entspricht inhaltlich einem Grundsatzpapier der Fördergemeinschaft „Einkaufen auf dem Bauernhof“

² Ausfertigungsdatum: 23.06.1960, zuletzt geändert am 20. Juli 2017; www.gesetze-im-internet.de/bbaug/

1. Die Landwirtschaft dominiert und der mitgezogene gewerbliche Teil spielt eine untergeordnete Rolle (bodenrechtliche Nebensache). Das Gewerbe stellt lediglich ein „Anhängsel“ an den landwirtschaftlichen Betrieb dar.
2. Es besteht eine unlösbare Verbindung zwischen Landwirtschaft und gewerblichem Teil, sodass der gewerbliche Teil alleine nicht lebensfähig ist.
3. Es besteht eine unlösbare Verbindung dahingehend, dass durch die Person des Betriebsinhabers und die im landwirtschaftlichen Betrieb erzeugten Produkte unmittelbar und zwingend eine Verbindung zum gewerblichen Zweig besteht.
4. Die Einkünfte aus der Landwirtschaft müssen die Einkünfte aus einer gewerblichen Diversifizierungsmaßnahme deutlich übersteigen.
5. Das äußere Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebes muss weiterhin klar im Vordergrund stehen, d.h. die baulichen Anlagen eines gewerblich-mitgezogenen Teils dürfen an der Hofstelle auch optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten. Es gilt grundsätzlich immer „Umbau vor Neubau“!
6. Die Realisierung einer Diversifizierungsmaßnahme durch Neu- oder Umbau ist im Außenbereich stets an den Standort der Hofstelle gebunden. Der räumlich-funktionale Zusammenhang hierzu muss immer gegeben sein. Losgelöst von der Hofstelle (bspw. Übernachtungshütten im Weinberg) sind solche Vorhaben im Rahmen der Privilegierung nicht möglich.

Das landwirtschaftliche Erscheinungsbild der Hofstelle darf also nicht durch gewerbliche Zusatzfunktionen überprägt werden und auch vom Einkommenspotenzial her muss ein gewerbliches Diversifizierungsvorhaben dem landwirtschaftlichen Einkommen zwingend untergeordnet sein.

Beispiele für im Außenbereich genehmigungsfähige Diversifizierungsvorhaben sind Hofläden mit überwiegend im eigenen landwirtschaftlichen Betrieb erzeugten Produkten (inkl. erste Verarbeitungsstufe), geringfügige Gästebeherbergung und Straußwirtschaften.

Selbstständig lebensfähige gewerbliche Betriebszweige (Gaststätte mit Konzession, Hotelbetrieb, Hofladen mit überwiegendem Zukaufsanteil) können im Außenbereich grundsätzlich nicht an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes teilhaben.



Diversifizierungsmaßnahme

Im Außenbereich müssen äußere Gestalt und Einkommenspotenzial des Landwirtschaftsbetriebs gegenüber einer gewerblichen Diversifizierungsmaßnahme deutlich überwiegen

Zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit kann durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde vom antragstellenden Landwirtschaftsbetrieb ein Betriebskonzept³

³ kann sich an einem Businessplan orientieren, sollte die wesentlichen Zahlen, Daten, Fakten und Ergebnisse in nachvollziehbarer, schlüssiger Form beinhalten.

verlangt werden, auf dessen Grundlage der Einkommensbeitrag aus einer gewerblichen Diversifizierungsmaßnahme ermittelt und dem aus landwirtschaftlicher Tätigkeit zu erwirtschaftenden Einkommen gegenüber gestellt wird. Hier ist es in Rheinland-Pfalz zu empfehlen, das Referat „Raumordnung“ der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz rechtzeitig einzubeziehen.

Bereits aufgegebene und damit funktionslos gewordene Teile einer landwirtschaftlichen Hofstelle können zudem einer nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB teilbegünstigten Nutzungsänderung zugeführt werden. Hierunter können auch gewerbliche Vorhaben zur Diversifizierung fallen (z.B. Umnutzung/Umbau eines ehemaligen Stallgebäudes für Ferienzimmer). Es sind jedoch bestimmte Voraussetzungen an das Alter des Gebäudes, den Zeitraum, seitdem die bisherige Nutzung aufgegeben wurde, und den Umfang der zulässigen Umbaumaßnahmen zu erfüllen. Es wird dringend geraten, sich frühzeitig bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu informieren.

Wichtiger Hinweis:

Aufgrund der Tragweite, die aus einer Beurteilung zur Privilegierung eines Bauvorhabens resultiert, ist es empfehlenswert, sich rechtzeitig mit der für die Prüfung zuständigen Stelle in Verbindung zu setzen (Liste im Anhang). Grundsätzlich empfiehlt es sich bei Bauvorhaben im Außenbereich und insbesondere bei Baumaßnahmen im Rahmen von Diversifizierungsmaßnahmen, die Möglichkeiten der Genehmigung durch die Beantragung eines Bauvorbescheides prüfen zu lassen.

Die Privilegierung ist ein wichtiges, baurechtliches Zugeständnis für landwirtschaftliche Bauvorhaben im Außenbereich, was für die Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von wichtiger Bedeutung ist. Daher sind die zuständigen Stellen gehalten, die Einhaltung der Vorgaben gemäß § 35 (1) 1 BauGB kritisch zu prüfen. Bauwillige Betriebe sollten für Baumaßnahmen von Diversifizierungsvorhaben im Außenbereich in ihrem Betriebskonzept schlüssig darlegen, dass sie die Vorgaben zur Privilegierung erfüllen.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Sondergebiete

Sollte die Prüfung ergeben, dass eine geplante Baumaßnahme eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht privilegiert ist, kann durch die Kommune ein Verfahren zur Ausweisung eines Sondergebietes in Betracht gezogen werden. Dazu ist ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan⁴ aufzustellen, auf dessen Grundlage Baurecht für nicht privilegierte gewerbliche Vorhaben geschaffen werden kann. Es besteht jedoch seitens des landwirtschaftlichen Betriebes kein Anspruch auf die Einleitung eines solchen Verfahrens und es ist i.d.R. mit nicht unerheblichen Planungskosten und einem wesentlich höheren Zeitaufwand bis zur Genehmigung zu rechnen. Hierzu ist daher frühzeitig das Gespräch mit der Gemeindeverwaltung zu suchen.

⁴ Nach §12 BauGB

Kontaktdaten:

Für Fragen zur landwirtschaftlichen Privilegierung zuständiges Fachreferat der Landwirtschaftskammer:

<i>Name der beratenden Stelle</i>	<i>Adresse, Kontaktdaten</i>
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Ref. 14 Raumordnung	An der Zentrale in Bad Kreuznach: Burgenlandstraße 7 55543 Bad Kreuznach Tel: 0671/793-0 Mail: info@lwk-rlp.de
Fachberater in den Beratungsteams: - Koblenz - Trier/Wittlich - Bad Kreuznach/Alzey - Kaiserslautern/Neustadt	Informationen im Internet: www.lwk-rlp.de/de/beratung/raumordnung/ Ansprechpartner vor Ort: www.lwk-rlp.de/de/beratung/raumordnung/ansprechpartner/