

Leitfaden

zur Beantragung von Nachnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude im Landkreis Emsland

Worum es geht

Sie möchten einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude eine neue Perspektive geben? Grundlage dafür ist bei einer Lage im Außenbereich der Paragraph 35, Absatz 4, Satz 1, Nummer 1 des Baugesetzbuches (**§35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB**). Er formuliert die rechtliche Basis für eine zukünftige Nutzung der ehemaligen Hofgebäude zu neuen Zwecken, wie etwa:

- **Wohnen** (Ferienwohnungen, Dauerwohnen)
- **Wohnen mit nicht landwirtschaftlicher (Haus)Tierhaltung** (z.B. Pferdehaltung)
- **Gewerbe** (Handwerk, Dienstleistungen)

Der Gesetzestext gibt Ihnen als Antragsteller wichtige Anhaltspunkte für die Einschätzung, ob Ihr Vorhaben genehmigungsfähig sein kann.



Es zahlt sich aus, ein fachkundiges Planungsbüro mit Erfahrung im Rahmen des §35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu beauftragen.“

Dieser Leitfaden ...

- ... dient Ihrem Verständnis des Antragsverfahrens,
- ... gibt Ihnen Tipps für das Vorgehen bei der Antragstellung,
- ... zeigt Ihnen Gestaltungsspielräume und deren Grenzen,
- ... vermittelt Ihnen Erfahrungen verschiedener Bauherren.

Die **sieben Voraussetzungen**, die für einen erfolgreichen Antrag auf eine Nutzungsänderung eines Gebäudes, das ursprünglich landwirtschaftlich errichtet wurde, zwingend sind:

- 1 Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung **erhaltenswerter Bausubstanz**.
- 2 Die **äußere Gestalt** des Gebäudes **bleibt** im Wesentlichen **gewahrt**.
- 3 Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück.
 - Diese Vorgabe ist in Niedersachsen außer Kraft gesetzt.
- 4 Das Gebäude ist **vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet** worden.
- 5 Das Gebäude **steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle** des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes.
- 6 Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen **neben den bisher** nach Absatz 1 Nr. 1 **zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen** je Hofstelle.
- 7 Es wird eine Verpflichtung (Baulast) übernommen, **keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung** vorzunehmen, **es sei denn**, die Neubebauung wird **im Interesse der Entwicklung des Betriebs (landwirtschaftlicher Betrieb)** im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 **erforderlich**.

So geht's

In drei Schritten zur Baugenehmigung

Schritt 1 ...

... kann zunächst das **Gespräch mit der Baubehörde** sein. Idealerweise laden Sie Ihren Architekten und einen Vertreter der Baubehörde sowie gegebenenfalls einen Vertreter des Fördermittelgebers zu einem Besuch der entsprechenden Hofstelle ein. Hier erläutern

Sie Ihr Vorhaben und klären gleich vor Ort potenzielle **Herausforderungen, Hemmnisse und Kompromissgrenzen** sowohl bzgl. der Baugenehmigung als auch mit Blick auf die Förderung.

Schritt 2 ...

... Einreichen eines umfassenden **Bauantrags durch den Entwurfsverfasser**. Anhand der ausführlichen Unterlagen mit

- detaillierten Plänen,
- genauer Baubeschreibung sowie
- Ablaufplanung

prüft die Baubehörde, ob

- vorhandene Bausubstanz erhaltenswert ist,
- Charakter des Gebäudes erhalten bleibt und
- ob die Planung auf Basis des vorhandenen Bestandes erfolgt.



Da jedes Vorhaben einzigartig ist, gilt es immer wieder, eine Vielzahl ungeklärter Rechtsbegriffe zu erläutern und anzuwenden. Um jedem Vorhaben gerecht zu werden, führen wir Fallbesprechungen in größerer Runde durch und binden so die Expertise der gesamten Abteilung ein.“



Schritt 3 ...

... wird durch die Baubehörde die **überschlägige Vollständigkeitsprüfung** ca. drei Wochen nach Antragseingang ausgelöst, gleichzeitig erfolgt die **Einbindung der Fachabteilungen**. Ab jetzt werden Sie als Bauantragsteller möglicherweise mit „**Nachforderungen**“ konfrontiert, die die einzelnen Fachabteilungen benötigen. Diese betreffen beispielsweise die in Schritt 1 erwähnten „Randthemen“.

Durch die Baubehörde ggf. zu beteiligende Stellen:

- Kommune
- Fachbereich Straßenbau
- Fachbereich Umwelt
- Gewerbeaufsichtsamt
- Fachbereich Veterinärwesen und Verbraucherschutz
- Brandschutzprüfung
- Statikprüfung
- Untere Denkmalschutzbehörde, Abt. Kultur

Alternativ

... kann die **Bauvoranfrage** am Anfang stehen. Dafür füllen Sie das **dreiseitige Formular** von der Internetseite des Landkreises aus und reichen Ihre ersten Ideen analog oder digital bei der Baubehörde des Landkreises Emsland ein. In Ihrer Anfrage sollten Sie klar herausarbeiten, welche Fragen die Prüfung zur Umsetzbarkeit Ihres Vorhabens beantworten soll. Auf diese Weise bestimmen Sie das Prüfprogramm. Obendrein sollte eine „**Vorher-Nachher-Darstellung**“ mit eingereicht werden.

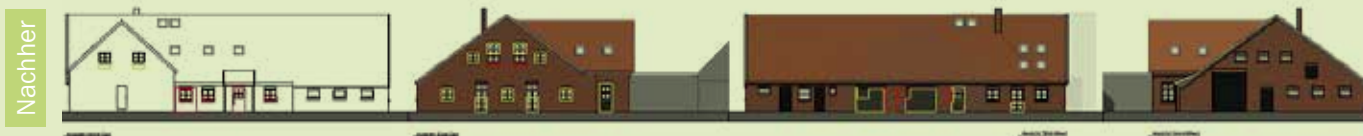


Wichtig zu wissen: Auch **vermeintliche „Randthemen“** wie Brandschutz, Lage im Hochwasserschutzgebiet oder im Naturschutzgebiet, Zuwegungen von Landes- oder Bundesstraßen u.v.m., sollten bereits hier angesprochen und beraten werden. Bauvoranfragen liefern der Baubehörde kein Gerüst zur Bearbeitung, sondern dienen der Klärung, ob das geplante Vorhaben überhaupt genehmigungsfähig ist. Die Bauvoranfrage ist kein „Muss“.

Bitte folgenden Grundsatz beachten:

Im Innenausbau ist viel möglich, für das **äußere Erscheinungsbild** gibt es klare Einschränkungen.

Kubatur:	Die Kubatur des Gebäudes muss erhalten bleiben.
Dach:	Dachform und Dachstuhl (inkl. Balken) müssen erhalten bleiben.
Verblender:	Die Verwendung neuer Verblender ist nur eingeschränkt möglich.
Fensteröffnungen:	Vergrößerungen sind möglich, neue Fensterausschnitte eher nicht.
Gaube etc.:	Als Anpassung an die Umfeldbebauung sind Gauben etc. möglich.



Um Nachforderungen im größeren Umfang zu vermeiden, sollte man bereits in einem frühen Stadium auf Basis der geplanten Nutzung und der Lage der Hofstelle potenzielle Zusatzanforderungen an Planung und Genehmigung erfragen.“

Wichtig zu wissen: In jedem Fall wird von Ihnen als Antragsteller eine **Baulasteintragung** gefordert, die festlegt, dass kein Neubau für die aufgegebene Nutzung errichtet werden darf.

An alles gedacht?

☐	Datum:	Entwicklung Projektidee inkl. Vorher-Nachher-Skizze
☐	Datum:	Erstes Gespräch mit der Baubehörde
☐	Datum:	Vor-Ort-Termin mit Architekt, Baubehörde, Fördermittelgeber
☐	Datum:	Einreichung Bauvoranfrage via dreiseitigem Formular, analog oder digital (Internetseite Landkreis)
☐	Datum:	Einholung der entsprechenden Informationen/Dokumente gemäß Abfrage potenzieller Nachforderungen aus den Fachabteilungen
☐	Datum:	Einreichung Bauantrag mit ☐ Plänen ☐ Baubeschreibung ☐ Ablauf- und Ausführplanung ☐ Anforderungen Fachabteilungen ☐ Baulasteintragung
☐	Datum:	Erhalt Baugenehmigung

Ihr digitaler
Wegweiser



Die drei Schritte
zur Baugenehmigung



Fördermöglichkeiten ZILE

Ihr Vorhaben könnte förderfähig sein? Prüfen Sie Ihre Chancen gemäß der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendung zur integrierten ländlichen Entwicklung – ZILE 2023 –“
www.ml.niedersachsen.de