

STECKBRIEF

Bauen im Außenbereich



Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb darf im Außenbereich eine Baumaßnahme vornehmen, wenn sie im Zusammenhang mit dem Betrieb steht und öffentlichen Belangen nicht widerspricht. Sie darf keine schädlichen Umweltwirkungen hervorrufen, keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung erfordern sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Folgende Regelungen sind für Gebäude im Besitz eines landwirtschaftlichen Betriebs interessant, sofern sie ursprünglich legal errichtet worden waren. Sie können unter folgenden Voraussetzungen umgenutzt werden:

- Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- keine Änderung der äußeren Gestalt
- die letzte Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück und als Ersatz für die aufgegebene Nutzung wird keine Neubebauung vorgenommen
- ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs
- nicht mehr als drei Wohnungen pro Hofstelle

Darüber hinaus können Gebäude, die das Bild einer Kulturlandschaft bewahren, umgenutzt werden, wenn mit dieser Nutzung ihr Erhalt gesichert werden kann.

Bei Baumaßnahmen im Außenbereich sind spezielle Vorschriften zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung zu beachten. Besondere Regelungen gelten auch für Bauten zur Wohnnutzung innerhalb von bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Hier liegt die Entscheidungsgewalt in den Händen der Gemeinde. Sie kann dabei die Erarbeitung von Umweltgutachten (z. B. Lärmschutz) verlangen. Detaillierte Regelungen zum Bauen im Außenbereich finden sich im §35 des Baugesetzbuches (BauGB).

Ansprechpartner sind in Niedersachsen die Unteren Bauaufsichtsbehörden. Die für Ihren Landkreis zuständige Behörde finden Sie mit dem unten angegebenen Link.

BauGB §35

http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_35.html
(Stand Dezember 2019)

https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/bauen_amp_wohnen/bauordnungsrecht_bautechnik_und_gebaudeenergierecht/untere-bauaufsichtsbehoerden-in-niedersachsen-14170.html
(Liste der Unteren Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen, Stand Dezember 2019)