

Bauen im Außenbereich

Nutzungsänderung eines ehemals privilegiert landwirtschaftlich genutzten Gebäudes

Bei der Nutzungsänderung eines ehemals durch Vollerwerbslandwirtschaft genutzten Gebäudes gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

1. **Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz.** Das Gebäude muss baulich-technisch für die neue Verwendung in Betracht kommen. Bei einem Austausch von wesentlichen tragenden Bauteilen ist die Bausubstanz nicht erhaltenswert.
2. **Die äußere Gestalt bleibt im wesentlichen gewahrt.** Wesentliche Änderungen des Gebäudes in seinen Außenmaßen, wie wesentliche Eingriffe in gestalterischer Hinsicht sind nicht zulässig.
3. **Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als 7 Jahre zurück.** Dies bedeutet, dass der privilegierte landwirtschaftliche Betrieb vor maximal 7 Jahren aufgegeben wurde.
4. **Das Gebäude ist vor dem 27. August 1996 zulässigerweise errichtet worden.** Der Nachweis ist durch Vorlage der Baugenehmigung und eine Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung (§ 82 BauO NRW) zu führen.
5. **Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes.** Hierdurch sind Gebäude in Alleinlage im Außenbereich von einer Nutzungsänderung ausgenommen.
6. **Im Falle der Änderung entstehen neben den bisher privilegierten Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle.** Auf der Hofstelle sind somit neben der Hauptwohnung und dem Altenteiler noch drei zusätzliche Wohnungen zulässig.
7. **Es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich.** Diese Verpflichtungserklärung ist durch öffentlich-rechtliche Sicherung, als Baulast, abzugeben.