



Stadel im Außenbereich für die Landwirtschaft

Merkblatt zur Rechtslage und zur Verfahrenspraxis des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen

(Stand: September 2016)

1. Was fällt unter den Begriff „Stadel“?

Gemeint sind die landschaftstypischen Baum- und Bretterstadel. Sie dienen ausschließlich der Lagerung von Heu oder landwirtschaftlichen Geräten. Ihre innere und äußere Baugestaltung ist, für jedermann erkennbar, allein durch diesen landwirtschaftlichen Zweck geprägt. Anders als Hütten (vergleiche dazu das Merkblatt des Landratsamtes vom Januar 2008) hat ein Stadel also z. B. keine Fenster, er ist nicht wärme gedämmt oder innen mit Holz verschalt, sondern luftdurchlässig (wie z.B. ein traditioneller Blockstadel).

2. Welche Stadel können bevorzugt („privilegiert“) im Außenbereich zugelassen werden?

Der Stadel muss einem landwirtschaftlichen Betrieb (dazu unten 3.) dienen (dazu unten 4.), und öffentliche Belange, z. B. des Naturschutzes oder der Wasserwirtschaft, dürfen nicht entgegenstehen (§35 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -). Dient der Stadel einem landwirtschaftlichen Betrieb, ist er unter bestimmten Voraussetzungen sogar verfahrensfrei; die Einzelheiten regelt Art. 57 Abs. 1 Nr. 1c der Bayerischen Bauordnung.

(Bitte beachten Sie aber, dass selbst ein baugenehmigungsfreies Gebäude alle einschlägigen Rechtsvorschriften einhalten muss; in Natur- und Landschaftsschutzgebieten und auf gesetzlich geschützten Biotopflächen ist stets eine gesonderte Erlaubnis des Landratsamtes erforderlich).

3. Wann liegt ein (privilegierter) „landwirtschaftlicher Betrieb“ im Sinne des Baurechts vor?

Es kommt vor allem auf den Umfang der landwirtschaftlichen Betätigung (Größe der bewirtschafteten Fläche, Viehbestand, Investitionen) und darauf an, ob der Betrieb auf Dauer (also auf Generationen) angelegt und lebensfähig ist. Bloße Pachtflächen sind in der Regel nicht zu berücksichtigen. Der erzielbare Gewinn muss zwar nicht die einzige Lebensgrundlage, aber doch (auch bei Nebenerwerbsbetrieben) ein nachhaltiger Beitrag zur Existenzsicherung sein. Entscheidend sind nach der Rechtsprechung die gesamten Umstände des Einzelfalls.

4. Wann „dient“ ein Stadel einem landwirtschaftlichen Betrieb?

Dies ist der Fall, wenn auch ein sog. „vernünftiger“ Landwirt (der den Außenbereich nicht unnötig belasten will) diesen Stadel mit etwa gleichem Verwendungszweck, etwa gleicher Ausstattung und in dieser Lage errichten würde (so sinngemäß das Bundesverwaltungsgericht).

Nicht zulässig sind deshalb in der Regel:

- Errichtung eines Stadels auf nur gepachtetem Grund.

- Stadel außerhalb einer zusammenhängend bewirtschafteten Fläche oder in schlecht zugänglicher Lage.
- Maschinenstadel in freier Landschaft, wenn an der Hofstelle ausreichend Platz ist.

5. In welchen Fällen kann eine Baugenehmigung erteilt werden, obwohl kein „landwirtschaftlicher Betrieb“ im Sinne des Baurechts vorliegt?

Beachten Sie bitte zunächst, dass in diesem Fall ein Stadel unabhängig von seiner Größe **stets baugenehmigungspflichtig** ist. Nach § 35 Abs. 2 u. 3 BauGB beeinträchtigt ein solcher Stadel regelmäßig öffentliche Belange und ist deshalb **unzulässig**. Das Gesetz will vor allem eine Zersiedelung der freien Landschaft verhindern.

Unser Landkreis weist jedoch Besonderheiten auf (kleinteilige landwirtschaftliche Struktur, Landschaftspflege nach alter Tradition), die unter folgenden Voraussetzungen die Genehmigung eines Heustadels rechtfertigen können:

- Die landwirtschaftliche Betätigung erfüllt zwar (noch) nicht die Merkmale eines landwirtschaftlichen Betriebes (siehe oben, Ziffer 3), ist aber ernsthaft und auf längere Zeit angelegt. (Stichwort: nicht bloße Liebhaberei)
- Es handelt sich um eine größere, zusammenhängend bewirtschaftete Fläche, die nicht bloß angepachtet ist und selbst gemäht wird.
- Die Landschaftspflege liegt (auch) im öffentlichen Interesse (Erhalt der Landschaft und der Artenvielfalt).
- Auch ein „vernünftiger“ Landwirt würde auf einem Grundstück dieser Größe für seinen Betrieb einen Stadel etwa an dieser Stelle, mit diesem Zweck und dieser Ausstattung errichten (siehe oben Ziffer 4).
- Die Größe des Stadels ist allein auf den Bedarf für das anfallende Heu abgestimmt.
- Es gibt keine (zumutbaren) Einlagerungsmöglichkeiten an anderer Stelle.
- Öffentliche Belange (z. B. Naturschutz oder Wasserwirtschaft) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Dieses Merkblatt kann Ihnen nur Anhaltspunkte geben. Maßgeblich sind letztlich die gesamten Umstände des Einzelfalls, die vom Landratsamt zu prüfen sind. Führt diese Prüfung zu einem positiven Ergebnis, wird die Genehmigung mit folgender Bedingung versehen: Die Genehmigung erlischt, sobald der Stadel anders als zur Heulagerung genutzt wird.

Bitte wenden Sie sich in Ihrem eigenen Interesse stets an das Kreisbauamt und klären Sie, ob Ihr Vorhaben Aussicht auf Erfolg haben kann. Beachten Sie auch, dass in Schutzgebieten und auf Biotopflächen selbst für „privilegierte“ Vorhaben zusätzliche, strenge Anforderungen gelten.

Ihre Ansprechpartner:

Thomas Mann, Tel. 08821/751 240