

Informationsblatt

Verfahrensfreie Errichtung land-/forstwirtschaftlicher Stadel oder Schuppen im Außenbereich

Gesetzliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) und Bayer. Bauordnung (BayBO)

Das Informationsblatt soll ein Wegweiser und eine Hilfe für Landwirte sein, welche die Errichtung land-/forstwirtschaftlicher Stadel oder Schuppen außerhalb von Ortschaften planen.

Das Informationsblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, es gibt nur einen kurzen Überblick über die Materie. Die genaue Prüfung obliegt dem Landwirt in Eigenverantwortung.

Voraussetzungen für die baurechtliche Zulässigkeit:

- Es muss ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1, § 201 BauGB vorliegen
- Der Stadel muss diesem Betrieb dienen. Das ist nur dann der Fall, wenn ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb in vergleichbarer Lage errichten würde und das Vorhaben durch diese Zu- und Unterordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird (**Wichtiger Hinweis:** In der Regel ist die Errichtung landwirtschaftlicher Stadel oder Schuppen auf Pachtflächen nicht betriebsdienlich und somit grundsätzlich nicht zulässig)
- Die ausreichende Erschließung muss gesichert sein, insbesondere die Zuwegung
- Es dürfen keine öffentlichen Belange (z. B. Flächennutzungsplan, Naturschutz, Hochwasserschutz) entgegenstehen.

Voraussetzungen für die baurechtliche Verfahrensfreiheit:

Nur wenn die vorgenannten Anforderungen eingehalten werden, ist der Stadel bzw. Schuppen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c) BayBO verfahrensfrei, sofern das Gebäude daneben noch die folgenden Merkmale erfüllt:

- Es muss freistehend sein und darf keine Feuerungsanlage (z. B. Heizung/Kamin) enthalten
- Es darf nur eingeschossig und nicht unterkellert sein
- Es darf höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche (= Außenmaße) und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben
- Es ist nur zur Unterbringung von Sachen (des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes) oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren (kein „Stall“) bestimmt.

Wichtige Hinweise:

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und lässt die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Dies bedeutet: Das Vorhaben ist zwar ggf. verfahrensfrei, aber nicht rechtsfrei!

Es wird daher **dringend empfohlen**, dass der Bauherr vor Errichtung eines Stadels im eigenen Interesse

- mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Tel. 08024/46039-9108) die „Betriebsdienlichkeit“ des Stadels sowie – bei Eingriffen in Wald – eventuelle Anforderungen bzw. Gestattungspflichten nach Waldrecht
- mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt (Tel. 08025/704-3321) eventuelle Anforderungen bzw. Gestattungspflichten nach Naturschutzrecht (z. B. bei Lage in Landschafts- oder Naturschutzgebieten oder in Biotopen)
- mit der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt (Tel. 08025/704-3217) eventuelle Anforderungen bzw. Gestattungspflichten nach Wasserrecht (z. B. bei Lage in Gewässernähe oder innerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten)
- mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim (Tel. 08031/3942-146) eventuelle Anforderungen bzw. Gestattungspflichten nach Straßenrecht (z. B. bei Lage an Kreis-, Staats- oder Bundesstraßen)
- mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt (Tel. 08025/704-3012) eventuelle Anforderungen bzw. Gestattungspflichten nach Denkmalschutzrecht (z. B. bei Lage in Denkmalnähe oder im Bereich von Bodendenkmälern)

abklärt.

Andernfalls besteht die **Gefahr**, dass Stadel in rechtswidriger Weise errichtet werden, was regelmäßig zu bauaufsichtlichen Maßnahmen (z. B. Baueinstellung, Beseitigungsanordnung) des Landratsamtes und zur Einleitung von Bußgeldverfahren führt, sobald solche Fälle bekannt werden.

Für **nähere Auskünfte** zu diesem Thema stehen die Bauämter der Gemeinden oder die zuständigen Sachbearbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt (Tel. 08025/704-0) zur Verfügung.