

# Markt Garmisch-Partenkirchen (Bauamt)

## Stadel für die Landwirtschaft im Außenbereich

---

### **Merkblatt zur Rechtslage und zur Verfahrenspraxis des Marktes Garmisch-Partenkirchen**

(Stand November 2008)

- Bitte wenden Sie sich in Ihrem eigenen Interesse stets an das Gemeindebauamt und klären Sie, ob Ihr Vorhaben Aussicht auf Erfolg haben kann.
  - für die überwiegende Anzahl der Stadel im Bereich der Marktgemeinde ist Ziffer 5 anzuwenden
- 

### **1. Was fällt unter den Begriff „Stadel“?**

Unter dem Begriff des „Stadels“ im Sinne dieses Merkblattes fallen landschaftstypische Bauern- 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. Im Unterschied zu Hütten hat ein Stadel also z.B. keine Fenster und ist nicht wärmeisoliert oder innen mit Holz verschalt (wie z.B. ein traditioneller Baumstadel). Stadel sind nicht unterkellert und haben keine durchlaufenden Decken.

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

Um als privilegiert zu gelten, muss der Stadel 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, kann er unter bestimmten Voraussetzungen auch verfahrensfrei errichtet werden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1c der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Bitte beachten Sie aber, dass selbst ein verfahrensfreies Gebäude alle einschlägigen Rechtsvorschriften einhalten muss, z.B. Naturschutz, Wasserwirtschaft, Ortsgestaltungssatzung).

### **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 mit der landwirtschaftlichen Betätigung erzielbare Gewinn muss zwar nicht die einzige Lebensgrundlage sein, wohl aber (auch bei Nebenerwerbsbetrieben) ein nachhaltiger Beitrag zur Existenzsicherung.

Entscheidend sind nach der Rechtsprechung die gesamten Umstände des Einzelfalls.

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

Ein Stadel dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, 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 ist deshalb in der Regel die Errichtung :

- eines Stadels auf nur gepachtetem Grund
- eines Maschinenstadels in freier Landschaft, wenn an der Hofstelle ausreichend Platz ist,
- eines Stadels außerhalb einer zusammenhängend bewirtschafteten Fläche oder in schlecht zugänglichen Lagen.

## **5. In welchen Fällen kann eine Baugenehmigung erteilt werden, obwohl kein „landwirtschaftlicher Betrieb“ und somit keine Privilegierung im Sinne des Baurechts vorliegt?**

Bei fehlender Privilegierung ist ein Stadel -unabhängig von seiner Größe- stets baugenehmigungspflichtig. Ein nicht privilegierter Stadel beeinträchtigt als „sonstiges Bauvorhaben“ i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB regelmäßig öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB und ist deshalb unzulässig. Dadurch soll vor allem eine Zersiedlung der freien Landschaft verhindert werden.

Wegen der besonderen Gegebenheiten im Gebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen, wie z.B. kleinteilige landwirtschaftliche Struktur und Landschaftspflege nach alter Tradition, kann die Genehmigung eines nicht privilegierten Stadels unter folgenden Voraussetzungen gerechtfertigt sein:

- ❖ Die landwirtschaftliche Betätigung des Antragstellers erfüllt zwar (noch) nicht die Merkmale eines landwirtschaftlichen Betriebes (sh. Ziffer 3), ist aber ernsthaft und auf längere Zeit angelegt. Eine landwirtschaftliche Betätigung aus bloßer Liebhaberei kann hierbei nicht berücksichtigt werden.
- ❖ Die durch den Antragsteller ausgeübte Landschaftspflege liegt im öffentlichen Interesse (z.B. Erhalt der Landschaft und der Artenvielfalt).
- ❖ Der Antragsteller hat keine (zumutbaren) Einlagerungsmöglichkeiten an anderer Stelle.
- ❖ Die zur Berechnung der Stadelgröße heranzuziehenden Flächen befinden sich im Eigentum des Antragstellers und weisen eine bestimmte Größe auf. Sie werden vom Antragsteller selbst regelmäßig gemäht.
- ❖ Das Grundstück auf dem der Stadel errichtet wird, muss mindestens 2000 m<sup>2</sup> groß sein. Räumlich getrennt voneinander liegende bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen können als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst werden und sind bei der Bemessung der Stadelgröße zu berücksichtigen.
- ❖ Die Größe des Stadels ist allein auf den Bedarf für das aus der landwirtschaftlichen Betätigung des Antragstellers anfallende Heu bzw. auf die für seine Tätigkeit notwendigen landwirtschaftlichen Geräte abzustimmen.

### **Richtwert:**

Je 1000 m<sup>2</sup> bewirtschafteter landwirtschaftlicher Fläche sind folgende Stadelgrundflächen zulässig:

- |   |   |
|---|---|
| ⇒ Erster Stadel bis max. 120 m <sup>2</sup> Grundfläche         | 15 m <sup>2</sup> je 1.000 m <sup>2</sup> |
| ⇒ Erster Stadel ab 120 m <sup>2</sup> Grundfläche               | 5 m <sup>2</sup> je 1.000 m <sup>2</sup>  |
| ⇒ Jeder weitere Stadel mit Ausnahme von Baumstadel in Hanglagen | 5 m <sup>2</sup> je 1.000 m <sup>2</sup>  |

Die Grundfläche bestehender Stadel ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.  
Die überdachte Fläche darf maximal das 1,5 fache der Stadelgrundfläche betragen.  
Eine Wandhöhe von max. 5 m darf nicht überschritten werden.

- ❖ Die Träger öffentlicher Belange (z.B. Naturschutz, Wasserwirtschaft, Landwirtschaftsamt) müssen dem Vorhaben zustimmen.

## **6. Sonstiges:**

**Jeder Antragsteller hat gemeinsam mit dem Bauantrag den vollständig ausgefüllten Landwirtschaftsbogen des Marktes Garmisch-Partenkirchen bei der Bauaufsicht einzureichen.**

### **Achtung:**

**Die Genehmigung erlischt, sobald der Stadel zu anderen Zwecken als zur Heulagerung bzw. zum Unterstellen landwirtschaftlicher Geräte genutzt wird.**