



Antrag

der Abgeordneten **Franz Bergmüller, Uli Henkel** und **Fraktion (AfD)**

Berichts Antrag zur Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, dem Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr schriftlich und mündlich und mit anschließender Aussprache über das Potenzial und die Genehmigungsprobleme bei der Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden zu berichten. Dabei ist besonders auf folgende Punkte einzugehen:

- das Potenzial bei ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden bei etwaiger Umnutzung für den Wohnungsbau
- Probleme, die bei der Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden in der Praxis am häufigsten auftreten
- mögliche Gesetzesänderungen, die zu mehr Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden führen könnten
- zahlenmäßige Auswirkung auf die Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden nach dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes

Begründung:

In Bayern gab es vor zwei Jahren noch 105 297 landwirtschaftliche Betriebe, die zu 38 Prozent im Haupterwerb und zu 68 Prozent im Nebenerwerb bewirtschaftet wurden (Bayerischer Bauernverband, 31. Juli 2020). Eine Million Menschen sind in der Land- und Forstwirtschaft Bayerns einschließlich des vor- und nachgelagerten Bereichs tätig. Dies entspricht über 13 Prozent aller Erwerbstätigen Bayerns. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) beträgt in Bayern rund 3,1 Mio. Hektar. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ging gegenüber 2017 um durchschnittlich 0,7 Prozent pro Jahr zurück.¹

Das heißt, dass immer mehr ehemalige landwirtschaftliche Gebäude nicht mehr genutzt werden, weil der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben wurde. Entweder, weil sich der Betrieb schlicht nicht mehr rentierte, oder weil von den Hofbetreibern keine Nachfolger gefunden werden konnten. Dieses riesige Potenzial an leerstehenden Wohngebäuden, Ställen, Scheunen und Betriebshallen muss wegen des akuten und ständig weiterwachsenden Wohnungsmangels schnell genutzt werden. Vor allem auch, weil diese Gebäude sonst nicht mehr verwendet werden und auf die Dauer verfallen.

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Es bringt eine Gesetzesänderung des Baugesetzbuchs (BauGB) und damit auch Neuerungen für die Umnutzung von Bestandsgebäuden im Außenbereich mit sich. Weiterhin entscheidend für die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung ist jedoch, dass das umzunutzende Gebäude ursprünglich tatsächlich landwirtschaftlich privilegiert war. Probleme bereitet es,

¹ <https://www.bayerischerbauernverband.de/steckbrief-bayerische-landwirtschaft>

wenn das Gebäude beispielsweise ursprünglich einer gewerblichen Tierhaltung gedient hat oder gar einen Schwarzbau darstellt.

Die gesetzliche Voraussetzung für eine Umnutzung (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) ist, dass die Umnutzung einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen muss. Eine zweckmäßige Verwendung ist zum Beispiel, wenn Wohnungen in einen alten, massiv gebauten Stall eingebaut werden. Dagegen liegt keine zweckmäßige Verwendung vor, wenn das de facto die Neuerrichtung des Gebäudes nach sich ziehen würde, wie beim Einbau einer Wohnung in eine Maschinenhalle.²

Schon an diesen Beispielen sieht man, wie kompliziert das Thema Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden ist. Um in der Praxis eine Baugenehmigung zu erhalten, sind hohe Hürden zu überwinden, die oftmals von einer geplanten Baumaßnahme abhalten. Diese Hürden müssen umgehend abgeschafft werden, damit schnell und unbürokratisch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

² <https://www.wochenblatt-dlv.de/feld-stall/betriebsfuehrung/alte-gebaeude-umnutzen-566419>