



Baugenehmigung im Außenbereich

von Dipl. Betriebswirt/Pferdemanager Christian Harms, Hilden

Jede Baumaßnahme kann nachhaltigen Einfluss auf Betriebsabläufe und Wirtschaftlichkeit eines Pferdebetriebes haben. Am Bauplanungsrecht, in dem die Genehmigungsfähigkeit von privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich geregelt ist, kommt man dabei meist nicht vorbei.

Zeitgemäße Pferdehaltung, effiziente Arbeitsprozesse oder moderner Maschineneinsatz – ein Pferdebetrieb entwickelt sich laufend weiter. Bleiben Investitionen in die Immobilie aus, sinkt nicht nur der Wert des Objekts, meist verschlechtert sich in dem Zuge auch die Wirtschaftlichkeit des Betriebes. Deswegen sind über die Instandhal-

tung hinaus immer wieder umfassende Modernisierungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung erforderlich. Mit einer durchdachten Strategie, was genau und mit welcher Zielsetzung gebaut werden soll, bleibt der Pferdebetrieb wettbewerbsfähig und sichert sein Fortbestehen über Jahre. Lange vor einer Baugenehmigung und dem ersten Spatenstich

stehen daher Überlegungen, was einen Betrieb sinnvoll und nachhaltig weiterbringt.

Passend zum Betriebskonzept

Pferdebetriebe sind besonders komplex, weil täglich allerhand unterschiedliche Prozesse auf dem Hof ablaufen: Anlieferung von Waren und Gütern, Arbeiten von Dienstleistern, wie etwa Hufschmieden auf dem Beschlagsplatz, Kundenbewegungen auf Parkplatz, den Stallgassen, Reitflächen und in Sozialräumen sowie alle Arbeiten durch den Betrieb selbst. Letztere benötigen kurze Wege für kurze Rüst-

Paddockboxen sind heutzutage Standard. Sie werten die Einzelhaltung auf und stellen einen pferdegerechteren Kompromiss dar.

Fotos: © Horse-Pferdesportsysteme (2)

*Für die sportlich geprägte Reit-
anlage war der Neubau einer
Reithalle eng mit der Modernisierung
der Haltungsform verknüpft.
Die Lüftungsschlitze in den Boxen-
fronten verbessern die Luftzirkulation.*



zeiten, Übersichtlichkeit und möglichst wenig Überschneidungen mit Kundenverkehr zur Gefahrenabwehr.

Deswegen benötigen gerade Pferdebetriebe einen umfassenden Masterplan für die kommenden Jahre, in dem sämtliche Planungen festgehalten werden. Hieraus muss sich auch unbedingt die Zukunftsfähigkeit des Betriebes einwandfrei ablesen lassen, damit die Investitionen den Wert von Immobilie und Pferdebetrieb nachhaltig steigern. Eine Unterstützung durch spezialisierte Betriebsberater und Architekten sollte bereits zu Beginn der Planungen hinzugezogen werden. Diese Experten ermöglichen einen neutralen Blick auf den Status des Pferdebetriebes und bringen neue sowie bewährte Lösungsansätze in die Planung mit ein.

Wenn Teile eines landwirtschaftlichen Betriebes umgenutzt, ausgewählte Bereiche umfassend modernisiert oder Neubauten eine bestehende Reitimmobilie ergänzen sollen, sind dafür in aller Regel Baugenehmigungen erforderlich. Ohne eine solche Genehmigung kann von den Behörden selbst nach Fertigstellung des Vorhabens ein vollständiger Rückbau gefordert werden. Nicht nur wegen der Kosten durch

die gebundene Zeit, der Planungs- und Baukosten, der Abrisskosten, sondern auch wegen der Unruhe auf dem Betrieb sollte immer vor Baubeginn gemeinsam mit den Behörden ein genehmigungsfähiger Konsens gefunden werden.

Privilegierte Bauvorhaben

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet mit dem Bauplanungsrecht die Grundlage für die städtebauliche Ordnung. Es dient dem Erhalt der Kulturlandschaft und der Wahrung öffentlicher Interessen, etwa bei Emissionen und Abfällen. Damit werden die Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen auf Ihrem Pferdebetrieb festgelegt, die es zu beachten gilt, um eine Baugenehmigung erhalten zu können. Dazu findet sich im Flächennutzungsplan eine Bebauungsplanung, die drei Gebietstypen unterscheidet: Flächen mit qualifiziertem Bebauungsplan (§§ 9, 30 BauGB), Flächen ohne qualifizierte Planung, jedoch im Zusammenhang bebaut (§ 34 BauGB) sowie den sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist der Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten, wovon nur in Ausnah-

mefällen abgesehen wird. Zu den Ausnahmen gehören Bauvorhaben landwirtschaftlicher Betriebe.

Baumaßnahmen für die Pferdehaltung sind im Außenbereich besonders dann zulässig, wenn sie die Voraussetzungen für eine Privilegierung erfüllen. Dafür muss zunächst eine Landwirtschaft vorliegen (§ 201 BauGB), zu der unter anderem Weidebewirtschaftung mit Viehhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage zählt. Ein Pferdepensionsbetrieb ohne eigene Futtergrundlage stellt daher keine Landwirtschaft, sondern ein Gewerbe dar und ist nicht privilegiert. Für Pensions- und Zuchtbetriebe ist deswegen eine ausreichende Flächenausstattung notwendig. Als ausreichend werden 0,5 Hektar Eigenland oder langfristig gepachtetes Land (mindestens zwölf Jahre) angesehen. Hier macht der Außenbereichserlass NRW eine Ausnahme, der eine Ausstattung mit 0,35 Hektar je Pferd verlangt. Übrigens ist unerheblich, ob es sich dabei um Klein- oder Großpferde handelt. Auch spielt es keine Rolle, wenn steuerrechtlich ein Gewerbe vorliegt, wichtig ist nur, dass der Betrieb die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt.

Neben dem landwirtschaftlichen Status sind allerdings weitere Kriterien

Der Kranichsteiner Hof versteht sich als Reitsportanlage auf hohem Niveau. Deswegen sollten mit neuen Außenplätzen beste Trainings- und Turnierbedingungen geschaffen werden. Hier entsteht ein großer Dressurplatz mit danebenliegendem Abreiteplatz.

Fotos: Kranichsteiner Hof (3)

Der große Springplatz mit über 7.000 qm Fläche sollte hohen Ansprüchen genügen, deswegen entschied sich der Geschäftsführer auch, diesen überarbeiten zu lassen.



für eine Privilegierung zu erfüllen. Das Vorhaben darf lediglich einen untergeordneten Teil der gesamten Betriebsfläche einnehmen und muss darüber hinaus dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Gemeint ist damit eine nachvollziehbare, funktionale Zuordnung zum Hof. Nicht nur die Zweckmäßigkeit, auch die räumliche Zuordnung zum Betrieb muss dabei gegeben sein. Wenn jetzt auch noch die nachhaltige Bewirtschaftung des Betriebes durch langfristigen Zugriff auf ausreichend umfangreiche Flächen sowie der Bestand des Betriebes gegebenenfalls über Generationen hinaus gewährleistet ist, ist es zur Privilegierung nicht mehr weit.

Zusätzlich ist eine ausreichende Eignung des Betriebsleiters durch eine solide Qualifikation nachzuweisen. Mit steigendem Umfang der Baumaßnahme steigen hier nachvollziehbarerweise auch die Anforderungen an die Qualifikation. Schließlich ist die Absicht zur Gewinnerzielung notwendig, die bei Vorliegen eines gut gehenden Betriebes durch entsprechende Geschäftsabschlüsse zu belegen sind. Im Zweifel und bei umfangreichen Maßnahmen ist dafür ein Gutachten durch den Betriebsberater vorzulegen. Eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens sollte ohnehin erfolgen, weil das Gutachten auch für den Betriebsleiter ein wichtiges Entscheidungs-

instrument darstellt. Damit werden bereits vor Bauantragsstellung alle wichtigen Rahmenbedingungen geprüft, sodass die Qualität des Vorhabens meist nochmals deutlich gesteigert wird.

Der Weg zur Baubehörde

Oftmals bedürfen Weideunterstände bis zu einer Firsthöhe von 4 Metern keiner formalen Genehmigung. Dies gilt, wenn die Pferde den Unterstand jederzeit betreten und verlassen können und hier keine Versorgung mit Futter oder Wasser stattfindet, andernfalls handelt es sich nicht mehr bloß um einen Unterstand, sondern um einen genehmigungspflichtigen Stall. Solche genehmigungsfreien Anlagen bedürfen im Außenbereich allerdings immer der Zustimmung durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB). Da in den Bundesländern unterschiedliche Anforderungen vorliegen, ist der Gang zur zuständigen Behörde im Zweifel immer anzuraten, um spätere Nachteile zu vermeiden.

Eine Bauvoranfrage sollte dann gestellt werden, wenn zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft und bei problematischen Rahmenbedingungen die öffentlichen Belange untersucht werden sollen. Der wesentliche Vorteil besteht darin, dass die kostenintensiven Vorbereitungen auf ein Minimum reduziert und Fehlplanungen frühzeitig vermieden werden.

Sind alle Planungen abgeschlossen, wird der Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Diese wiederum beteiligt weitere Trä-

ger öffentlicher Belange, um letztlich zu einer Entscheidung zu gelangen. Neben der Gemeinde betrifft dies den Gewässerschutz, den Landschafts- und Umweltschutz sowie gegebenenfalls Veterinär- und Straßenbauämter oder die Denkmalschutzbehörde. Außerdem wird der landwirtschaftliche Status durch die Landwirtschaftskammern geprüft. Hierfür ist eine gründliche Vorbereitung durch ein solides Gutachten mit Wirtschaftlichkeitsberechnung ratsam, um keine Zweifel an der Privilegierung des Vorhabens aufkommen zu lassen. Aufgrund der Vielzahl beteiligter Behörden kann eine Überprüfung des Bauantrags mehrere Monate dauern. Hilfreich ist entsprechend viele Antragsexemplare abzugeben, um die Entscheidungsträger im Sternverfahren einzubinden und somit Zeit zu sparen.

Auf die Finanzierung kommt es an

Liegt ausreichend Eigenkapital vor, um die gesamte Baumaßnahme zu finanzieren, müsste eine Bank in das Projekt nicht zwingend eingebunden werden. Auch in dem Fall kann es sinnvoll sein Fremdkapital von der Bank zur Finanzierung heranzuziehen, je nachdem, welche Maßnahmen in der nahen Zukunft realisiert werden sollen und inwieweit

dafür Eigenkapital vorhanden sein muss. Sich komplett blank zu spielen, nimmt wichtige Spielräume und die Flexibilität für die weitere Betriebsentwicklung. Sollte Fremdkapital eingesetzt werden, ist die Bank von der Baumaßnahme zu überzeugen. Dazu gehören aussagekräftige Kreditunterlagen, die eigenen unternehmerischen und kaufmännischen Fähigkeiten unter Beweis zu stellen, Alleinstellungsmerkmale des Betriebes treffend darzustellen, mit einer nachvollziehbaren positiven Betriebsentwicklung zu überzeugen und eine kritische Selbstdiagnose nicht zu scheuen. Eine gute Vorbereitung ist das A und O für ein reibungsloses Gespräch mit dem Banker.

Natürlich interessiert sich der Bankberater auch für die Wirtschaftlichkeit des Finanzierungsvorhabens. Aber auch im eigenen Interesse sollten Sie mit Ihrem Steuer- oder Betriebsberater gründlich prüfen, ob die von Ihnen geplante Baumaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist. Im Kapitalbedarfsplan sind die Kosten des Bauvorhabens, Erschließungs- Planungs- und Beratungskosten, Startkosten und Liquiditätssicherung zu erfassen. Eine Rentabilitätsrechnung stellt realistische Auslastungssteigerungen den entsprechenden Aufwendungen gegenüber. Dazu gehören auch Änderungen bei Versicherungen, Genossenschaften, Personalkosten, Werbung, Pachten und den

Genehmigungsfähige Gebäude und Anlagen

- Zu den privilegierten Vorhaben gehören landwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Ställe, Bergungshallen, Remisen und Maschinenhallen. Auch Bewegungshallen für Zucht- und Pensionspferde sind möglich, wenn der Betrieb diese erforderlich machen. Hierfür muss der Betrieb allerdings eine angemessene Größenordnung gehaltener Pferde aufweisen.
- Weitere Anlagen wie Paddocks, Reitplätze, Futtersilos, Dunglagerstätten oder Tankanlagen sind ebenfalls genehmigungsfähig, ebenso wie ein Wohnhaus für den Betriebsleiter und seine Familie.

Kosten für die Kredite. Diese Kalkulation sollte eine positive Geschäftsentwicklung detailliert aufzeigen. Tut sie dies nicht, ist Ursachenforschung angesagt. Beispielsweise können sogenannte sprungfixe Kosten verhindern, dass eine gut gemeinte Baumaßnahme den wirtschaftlichen Erfolg tatsächlich steigert. Deswegen ist eine gründliche Kalkulation bereits in der Vorbereitungsphase unabdingbar.



Mit der Fertigstellung der Außenanlage waren die Voraussetzungen zur Ausübung der Hessischen Meisterschaften gegeben, zusätzlich werden eigene regionale und überregionale Turniere durchgeführt. Damit hat sich der historische Hof auch für Sponsoren interessant gemacht.