Bauen im Außenbereich

Positionspapier

Bundesverband Lohnunternehmen (BLU) e.V.
Portlandstr. 24, 31515 Wunstorf

Wunstorf, 28.04.2026

Einbeziehung land- und forstwirtschaftlicher Lohnunternehmen in den Kreis der nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben

I.) Einführung / Begriff Lohnunternehmen und deren Entwicklung:

Lohnunternehmen sind im ländlichen Raum unverzichtbare Technik- und Dienstleistungspartner. Sie erbringen den überwiegenden Anteil ihrer Leistungen auf agrarwirtschaftlichen, kommunalen und privaten Freiflächen. Die dafür erforderliche hohe Anzahl an Maschinen und Spezialtechnik bedingt einen entsprechend großen Bedarf an Frei- und Hallenflächen an den Betriebsstandorten. Diese sind in der Regel historisch gewachsen und in die ländlich sowie landwirtschaftlich geprägte Struktur eingebettet.

Trotz dieser strukturellen Einbindung sehen sich viele Lohnunternehmen erheblichen Einschränkungen in ihrer betrieblichen Entwicklung gegenüber. Insbesondere die Erweiterung bestehender Betriebsstätten oder der Neubau von Hallen und Werkstätten im Außenbereich wird regelmäßig nicht genehmigt, da Lohnunternehmen – anders als landwirtschaftliche Betriebe – nicht unter die Privilegierung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) fallen.

Diese Situation führt zu erheblichen wirtschaftlichen Risiken für die überwiegend familiengeführten Betriebe. In vielen Fällen ist die Zukunftsfähigkeit der Unternehmen gefährdet, obwohl sie zugleich eine zentrale Rolle als Arbeitgeber und Dienstleister im ländlichen Raum einnehmen.

Es entsteht ein politischer Zielkonflikt: Einerseits werden erhebliche öffentliche Mittel zur Förderung des ländlichen Raums bereitgestellt, andererseits werden bestehende, wirtschaftlich gesunde und zukunftsfähige Betriebe in ihrer Entwicklung eingeschränkt.

II.) Wirtschaftliche Bedeutung und strukturelle Einordnung

Lohnunternehmen sind gewerbliche Dienstleistungsbetriebe für die Land- und Forstwirtschaft sowie zunehmend auch für kommunale und gewerbliche Auftraggeber. Sie übernehmen heute ein breites Spektrum an Aufgaben – von der klassischen Feldarbeit über Landschaftspflege und Winterdienst bis hin zu Transport-, Logistik- und Erdbauleistungen.

Aktuelle wirtschaftliche Kennzahlen verdeutlichen die Bedeutung der Branche:

- mehr als 3.000 professionelle Lohnunternehmen in Deutschland
- über 300.000 landwirtschaftliche und gewerbliche Kunden
- jährlicher Branchenumsatz von über 4,5 Milliarden Euro
- Investitionen in moderne Technik von ca. 900 Millionen Euro pro Jahr
- Marktanteil von über 85 % in der überbetrieblichen landwirtschaftlichen Arbeitserledigung

Lohnunternehmen sind dabei eng mit der Landwirtschaft und deren Nahrungsmittelproduktion verbunden, jedoch rechtlich nicht gleichgestellt. Dies führt zu einer strukturellen Schieflage, die die Weiterentwicklung sowohl der Lohnunternehmen als auch der Landwirtschaft insgesamt hemmt. Insbesondere viele kleinere und mittlere landwirtschaftliche Betriebe mechanisieren sich nicht selbst und sind auf maschinennahe Dienstleistungen angewiesen. Zudem setzen Lohnunternehmen auslastungsbedingt relativ neue und innovative Technik ein, die sich auf die Effizienz der durchgeführten Maßnahmen positiv auswirkt und so hilft, natürliche Ressourcen besser zu schützen.

III.) Bedeutung für Kommunen und kritische Infrastruktur

Über ihre agrarwirtschaftliche Funktion hinaus sind Lohnunternehmen von wachsender Bedeutung für Landkreise und Kommunen. Sie übernehmen zahlreiche Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge, beispielsweise:

- Straßen- und Wegeunterhaltung
- Winterdienst
- Pflege öffentlicher Grünflächen
- Unterstützung bei Bau- und Infrastrukturmaßnahmen
- Transport- und Logistikleistungen

Insbesondere im ländlichen Raum, in dem kommunale Bauhöfe häufig finanziell, personell und technisch eingeschränkt sind, stellen Lohnunternehmen flexible und leistungsfähige Dienstleistungspartner dar.

Ihre besondere Schlagkraft zeigt sich in außergewöhnlichen Einsatzlagen. Ein prägnantes Beispiel ist die Bewältigung der Folgen der Ahrtal-Katastrophe 2021, bei der Lohnunternehmen mit schwerem Gerät, Transportkapazitäten und logistischer Kompetenz in die Katastrophenhilfe-Maßnahmen der „Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben“ eingebunden wurden und so maßgeblich zur Schadensbewältigung beigetragen haben – oftmals schneller und flexibler als staatliche Strukturen.

Vor diesem Hintergrund sind Lohnunternehmen zurecht funktional als Bestandteil der kritischen Infrastruktur im ländlichen Raum zu betrachten. Ihre technische Ausstattung und Einsatzfähigkeit übersteigen in einzelnen Bereichen sogar die Kapazitäten klassischer Organisationen wie des Technisches Hilfswerk.

Lohnunternehmen sind weit mehr als landwirtschaftliche Dienstleister. Sie sind:

- Innovations- und Technologieträger
- Arbeitgeber im ländlichen Raum
- Partner der Kommunen
- Bestandteil der kritischen Infrastruktur
- potenzielle Schlüsselakteure der Energie- und Verkehrswende

IV.) Baurechtliche Problematik und fehlende Planungssicherheit

Nach aktueller Rechtslage sind Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nur privilegiert zulässig, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Lohnunternehmen fallen nicht unter diese Definition, da sie keine eigenverantwortliche Bodenbewirtschaftung betreiben.

Das führt dazu, dass notwendige Betriebserweiterungen häufig nicht genehmigt werden und Verlagerungen in Gewerbegebiete gefordert werden, die organisatorisch, verkehrstechnisch und wirtschaftlich als suboptimal zu bewerten sind. Lohnunternehmen arbeiten in den Kampagnen auch außerhalb allgemein gültiger Geschäftszeiten, bewegen Großtechnik im Straßenverkehr und sind mit vergleichsweise geringeren finanziellen Möglichkeiten ausgestattet.

Betriebserweiterungen erfolgen durch Zubau von Hallen oder Freiflächen entweder an

a) einem an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Grundstück oder
b) einem Grundstück für eine komplette Neuansiedlung.

Andernfalls entstünden ineffiziente Übergangslösungen. Für Lohnunternehmen kommen vorwiegend Grundstücke in Betracht, die baurechtlich dem Außenbereich zugeordnet werden, da die Technik der Lohnunternehmen mehr auf die Arbeiten im Außenbereich ausgerichtet und damit eher in Ortsrandlagen zu verorten wäre.

Grundsätzlich ist eine Umwidmung der Grundstücke in Gewerbegebiete möglich. Diese ist allerdings sehr kostenintensiv und dauert nicht selten über 8 Jahre.

Eine Erweiterung des Baugesetzbuches würde den Gemeinden die notwendige Rechtssicherheit im Genehmigungsverfahren durch eine Privilegierung der Lohnunternehmen geben und das jetzt zeit- und kostenintensive Verfahren erheblich vereinfachen.

V.) Beitrag zur Energie- und Verkehrswende

Neben ihrer wirtschaftlichen und infrastrukturellen Bedeutung können Lohnunternehmen auch eine zentrale Rolle bei der Umsetzung energie- und verkehrspolitischer Ziele übernehmen.

Der Masterplan Ladeinfrastruktur 2030 des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr sieht insbesondere den Ausbau von Ladeinfrastruktur für schwere Nutzfahrzeuge sowie in Betriebshöfen und Depots vor – ausdrücklich auch im Außenbereich.

Lohnunternehmen verfügen hierfür über ideale Voraussetzungen:

- bestehende Betriebsstandorte mit großen, befestigten Flächen

- leistungsfähige Stromanschlusspunkte und Werkstattinfrastruktur
- dezentrale Verteilung im ländlichen Raum

Durch gezielte Förderung könnten diese Standorte kurzfristig zu Knotenpunkten einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur für E-Lkw entwickelt werden.

Dies hätte mehrere positive Effekte, wie etwa die Schließung von Versorgungslücken im ländlichen Raum, die Entlastung urbaner Ladeinfrastruktur sowie die öffentlich zugängliche Nutzung für Landwirtschaft, Logistik und Gewerbe. Im Bereich der Landwirtschaft selbst, würden derartige Ladepunkte die Vorbereitung auf zukünftige Elektrifizierung landwirtschaftlicher Maschinen hinwirken.

VI.) Fazit

Zur Behebung der bestehenden strukturellen Defizite wird vorgeschlagen, dass Lohnunternehmen in die Privilegierung nach § 35 BauGB oder alternativ in eine Erweiterung des Landwirtschaftsbegriffs in § 201 BauGB, ggf. unter klar definierten Voraussetzungen integriert werden.

Dieser Vorschlag ist für den Fortbestand unserer professionell geführten Dienstleistungsbetriebe von elementarer Bedeutung, trägt aber zugleich erheblich zur Stärkung des ländlichen Raums bei:

- Sicherung von Arbeitsplätzen und Lebensqualität für die Beschäftigten
- Bereitstellung erforderlicher Dienstleistungen für Agrarwirtschaft, Kommunen und Gewerbe
- Einbindung in Wirtschaftsprozess und damit Planungssicherheit für Investitionstätigkeit und Geschäftsbeziehungen
- Effiziente Nutzung bestehender Infrastruktur mit „kurzen Wegen“ und dadurch mit einem hohen Beitrag zur Umsetzung von Klima- und Verkehrswendezielen
- keine zusätzliche Flächenversiegelung
- Erhalt des kompetenten Partners vor Ort, der auch in Notsituationen hilft

Die Stärkung der Lohnunternehmen ist kein isoliertes Branchenanliegen, sondern ein zentraler Baustein und bringt zukunftsträchtige gesamtpolitische Vorteile für den ländlichen Raum.

Bundesverband Lohnunternehmen (BLU) e.V.

Rainer Strompen, Präsident