

## **Gesetzentwurf**

### **der Staatsregierung**

#### **Zweites Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung**

##### **A) Problem**

Die Nutzungsänderung eines land- oder forstwirtschaftlichen Gebäudes, die nicht mehr im Zusammenhang mit der land- oder forstwirtschaftlich betriebenen Tätigkeit steht und damit im Rechtssinne einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht dient, stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Um die Weiternutzung bisher land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich zu anderen Zwecken zu erleichtern, können nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Nutzungsänderung eines bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Gebäudes bestimmte öffentliche Belange (Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans; Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft; Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) nicht entgegengehalten werden, wenn die in der Vorschrift im Einzelnen genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Eine dieser Voraussetzungen besteht darin, dass die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB).

Auf Grund einer in § 245b Abs. 2 BauGB enthaltenen Ermächtigung können die Länder bestimmen, dass diese 7-Jahres-Frist bis zum 31. Dezember 2008 nicht anzuwenden ist.

Der Bayerische Landtag hat am 03.03.2005 (Drs. 15/2950) beschlossen, die Staatsregierung aufzufordern, von der bis 31.12.2008 verlängerten Länderöffnungsklausel des § 245b Abs. 2 BauGB Gebrauch zu machen und die gesetzlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die 7-Jahres-Frist des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB im Freistaat Bayern bis zum 31.12.2008 nicht angewendet wird.

##### **B) Lösung**

Durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) wird von der bundesrechtlichen Ermächtigung des § 245b Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, wonach die Länder bestimmen können, dass die Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB bis zum 31. Dezember 2008 nicht anzuwenden ist.

Damit wird die Nutzungsänderung früher einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienender Gebäude im Außenbereich über die bundesrechtliche Regelung hinaus weiter erleichtert, indem auf die gesetzliche Voraussetzung einer Frist von weniger als sieben Jahren zwischen der Aufgabe der früheren Nutzung und der bauaufsichtlichen Zulassung der Nutzungsänderung verzichtet wird.

Im Hinblick auf das Ziel der Reduzierung der Zahl der Stammnormen im Landesrecht wird von einem eigenständigen Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch abgesehen und die Regelung über die Nicht-Anwendung der 7-Jahres-Frist in den neu einzufügenden Art. 93 BayBO aufgenommen.

### **C) Alternativen**

Ein Verzicht auf die Regelung hätte zur Folge, dass auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB die erleichterte Nutzungsänderung bisher land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich davon abhängt, dass die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt. Diese Beschränkung dient – wie auch die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen für die erleichterte Nutzungsänderung – dem Schutz des Außenbereichs. Sie kann allerdings in Einzelfällen eine Erschwernis für den Bauantragsteller bedeuten.

### **D) Kosten**

Der Gesetzentwurf hat keine kostenmäßigen Auswirkungen in nennenswertem Umfang zur Folge.

## Gesetzentwurf

### Zweites Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung

#### § 1

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. Juli 2005 (GVBl S. 287), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Die Überschrift des Achten Teils erhält folgende Fassung:

„Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch“
  - b) Art. 93 erhält folgende Fassung:

„Art. 93  
Frist zur Nutzungsänderung  
ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude“
  - c) Nach Art. 93 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Neunter Teil  
Übergangs- und Schlussvorschriften“
2. Die Überschrift des Achten Teils erhält folgende Fassung:

„Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch“
3. Es wird folgender Art. 93 eingefügt:

„Art. 93  
Frist zur Nutzungsänderung  
ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude  
Die Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2008 nicht anzuwenden.“
4. Nach Art. 93 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Neunter Teil  
Übergangs- und Schlussvorschriften“

#### § 2

- (1) Dieses Gesetz tritt am ..... 2006 in Kraft.
- (2) Mit Ablauf des 31. Dezember 2008 tritt § 1 Nr. 3 (Art. 93 BayBO) außer Kraft.

#### Begründung:

##### A) Allgemeines:

Mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird von der Ermächtigung des § 245b Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch gemacht. Danach können die Länder bestimmen, dass die Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB bis zum 31.12.2008 nicht anzuwenden ist.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich bestimmt sich maßgeblich danach, ob es sich um ein sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB oder ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt. Zu den privilegierten und damit bevorrechtigt zulässigen Vorhaben gehören auch solche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dagegen handelt es sich bei der Nutzungsänderung eines land- oder forstwirtschaftlichen Gebäudes, die nicht mehr im Zusammenhang mit der land- oder forstwirtschaftlich betriebenen Tätigkeit steht und damit im Rechtssinne dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht dient, um ein sonstiges Vorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 BauGB, das nur dann zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Allerdings erleichtert § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB derartige Nutzungsänderungen insbesondere im Interesse des Strukturwandels in der Landwirtschaft. Nach dieser Vorschrift können der Nutzungsänderung eines bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Gebäudes bestimmte öffentliche Belange (Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsplans; Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft; Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) nicht entgegengehalten werden, wenn die in der Vorschrift genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Voraussetzungen bestehen darin, dass

- das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes steht,
- im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die neue Bebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.

Nach § 245b Abs. 2 BauGB können die Länder bestimmen, dass die 7-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB bis zum 31. Dezember 2008 nicht anzuwenden ist.

Im Hinblick auf das Ziel der Reduzierung der Zahl der Stammnormen im Landesrecht wird von einem eigenständigen Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch abgesehen und die Regelung über die Nicht-Anwendung der 7-Jahres-Frist in die Bayer. Bauordnung (Art. 93 BayBO) aufgenommen.

## **B) Zu den einzelnen Vorschriften:**

### **Zu § 1**

Von der Ermächtigung des § 245b Abs. 2 BauGB wird durch Aufnahme der entsprechenden Regelung in Art. 93 BayBO Gebrauch gemacht. Dies bedingt mehrere Folgeänderungen der BayBO.

### **Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Inhaltsübersicht an die vorgesehene Einfügung von Art. 93 BayBO.

### **Zu Nummer 2 (Überschrift des Achten Teils)**

Da es sich bei der in Art. 93 BayBO vorgesehenen Ausführungsbestimmung zum Baugesetzbuch nicht um Übergangs- und Schlussvorschriften der BayBO handelt, ist die Gliederung der BayBO in der Weise zu modifizieren, dass der Achte Teil der BayBO die vorgesehene neue Überschrift erhält.

### **Zu Nummer 3 (Art. 93 BayBO)**

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB ist Voraussetzung für die erleichterte Nutzungsänderung bisher landwirtschaftlich

genutzter Gebäude, dass die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt. Die Nicht-Anwendung dieser Frist ermöglicht es, auch solche früher land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäude unter den Erleichterungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB einer neuen Nutzung zuzuführen, bei denen die Aufgabe der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung bereits länger als sieben Jahre zurückliegt. Damit wird über die bundesrechtliche Regelung hinaus die Nutzungsänderung früher landwirtschaftlich genutzter Gebäude im Außenbereich weiter erleichtert.

Die Befristung der Regelung bis zum Ablauf des 31.12.2008 ergibt sich zwingend aus der bundesrechtlichen Ermächtigung des § 245b Abs. 2 BauGB.

Die vorgesehene Regelung wird in Art. 93 BayBO aufgenommen. Die früher in Art. 93 BayBO enthaltenen Übergangsvorschriften sind bereits durch § 1 Nr. 58 des Dritten Gesetzes zur Aufhebung von Rechtsvorschriften (3. Aufhebungsgesetz) vom 7. August 2003 (GVBl S. 497) aufgehoben worden.

### **Zu Nummer 4 (Überschrift des Neunten Teils)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Nummer 2.

### **Zu § 2**

Abs. 1 enthält die übliche Regelung über das In-Kraft-Treten.

Abs. 2 bestimmt, dass § 1 Nr. 3 (Art. 93 BayBO) mit Ablauf des 31. Dezember 2008 außer Kraft tritt. Die Regelung erfolgt im Hinblick auf § 245b Abs. 2 BauGB, wonach die Länder bestimmen können, dass die Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB bis zum 31. Dezember 2008 nicht anzuwenden ist.