

13.02.90

Antrag

des Freistaates Bayern

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus
im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrecht-
licher Vorschriften
(Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG -)

Punkt 38 der 609. Sitzung des Bundesrates am 16. Februar 1990

Der Bundesrat möge beschließen:

Zu Artikel 2 (§ 4 BauGB - MaßnahmeG)

Art. 2 § 4 Abs. 3 ist wie folgt zu fassen:

"(3) § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches ist auch anzuwenden auf die Änderung der bisherigen Nutzung einer baulichen Anlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches zu Wohnzwecken, wenn mit der Nutzungsänderung eine wesentliche Änderung verbunden ist; die Änderung muß dabei an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des vorhandenen Bestands, der eine bauliche Einheit mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude bildet, so vorgenommen werden, daß die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleibt.

Ausgeliefert am 14. FEB. 1990

...

Bei Anwendung des Satzes 1 ist die Errichtung von höchstens drei Wohnungen zulässig, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die neu errichteten Wohnungen für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt werden. Die Bindung für den Eigenbedarf ist durch Baulast oder Eintragung im Grundbuch sicherzustellen.

Begründung:

Die Bestimmung begünstigt über die bisher maximal zulässigen zwei Wohneinheiten hinaus den Einbau einer dritten Wohneinheit in Stall- oder Betriebsräume, die mit dem Wohngebäude eine bauliche Einheit bilden. Freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Betriebsgebäude, die abseits der Hofstelle situiert sind, werden von der Begünstigung nicht umfaßt, da der Umbau dieser Gebäude den Außenbereichsschutz in puncto Landschaftsbildung und in puncto Grundwasserschutz erheblich tangieren würde. Im Gegensatz zum Gesetzentwurf hält sich die vorgeschlagene Bestimmung auf der seit Jahrzehnten verfolgten gesetzgeberischen Linie, den Außenbereich von nichtprivilegierter neuer Bebauung frei zu halten. Die Zulassung einer dritten Wohneinheit dient der Befriedigung des Wohnraumbedarfs der bereits im Außenbereich ansässigen Bevölkerung, sie ermöglicht vor allem den Kindern der im Außenbereich ansässigen Bürger den Bau von Wohnungen. Der Außenbereichsschutz macht allerdings eine zahlenmäßige Begrenzung notwendig. Die Einführung einer subjektiven Komponente (Bindung an den Eigenbedarf) ist notwendig, um die neuen Wohnungen im Außenbereich nicht zu einer frei handelbaren Ware zu machen, die in manchen Bereichen die Spekulation anheizen und die Entstehung von Zweitwohnsitzen begünstigen würde.