

**Bundesrat**

**Drucksache 635/4/96**

06.11.96

## **Antrag**

des Landes Mecklenburg-Vorpommern

---

### **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG)**

Punkt 19 c) der 704. Sitzung des Bundesrates am 8. November 1996

Der Bundesrat möge beschließen, zu dem Gesetzentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe ddd - neu - (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 7 - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa ist nach Dreifachbuchstabe ecc folgender Dreifachbuchstabe ddd anzufügen:

'ddd) In Nummer 6 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 7 angefügt:

"7. Die Nutzungsänderung erhaltenswerter Bausubstanz einer ehemaligen Hofstelle, wenn die Änderung zur Sicherung und Verbesserung der Erwerbsgrundlagen des Eigentümers der baulichen Anlagen dient und die angestrebte Nutzung eine typischerweise in dem Gebiet übliche Fremdenverkehrsfunktion darstellt; dies gilt auch für Beherbergungseinrichtungen mit bis zu 20 Betten und geringfügige Erweiterungen aus Anlaß der Nutzungsänderung."

**Ausgeliefert am 07. NOV. 1996**

...

### Begründung

Die vorstehende gesetzliche Ergänzung war als Gesetzesantrag des Landes Mecklenburg-Vorpommern beim Bundesrat eingebracht worden (Drucksache 634/94). Im Hinblick auf die anstehende BauGB-Novelle ist das Verfahren aber als Sonderänderung des BauGB nicht mehr weiter verfolgt worden. Im Regierungsentwurf ist die Initiative von Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahre 1994 allerdings nicht aufgenommen worden. Die Notwendigkeit einer derartigen Regelung besteht jedoch.

Zwar ermöglicht die Novelle gegenüber der alten Fassung eine deutliche Erweiterung der zulässigen Nutzungen im Außenbereich. Dies wird unter Hinweis auf das Ergebnis der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches damit begründet, daß es der Rechtsvereinfachung und dem anhaltenden Prozeß des landwirtschaftlichen Strukturwandels diene. Die Expertenkommission hatte appelliert, den Schutz des Außenbereichs als einer Zentralnorm des Umweltschutzes auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Erhaltung der Erholungsfunktion) zu beachten und eher enger als bisher zu fassen.

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Erweiterung knüpft an einen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Aufgabe der privilegierten Nutzung und Beantragung der neuen Nutzung an (§ 35 Abs. 4 Nr. 1). Dieser enge zeitliche Zusammenhang ist jedoch in den neuen Ländern nicht mehr gegeben. Denn aufgrund der Zwangskollektivierung der Landwirtschaft in den 50er und 60er Jahren durch das SED-Regime sind die bäuerlichen Hofstellen ihrer landwirtschaftlichen Funktion beraubt worden, da deren Aufgabe von den seinerzeit neu errichteten Produktionsstätten ("LPGs") übernommen worden sind.

Dies bedeutet, daß die nun im Außenbereich befindlichen Hofstellen nicht mehr privilegiert im Sinne von § 35 Abs. 1 sind und deshalb der Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 nicht zugänglich sind. Der landwirtschaftliche Teil der Hofstellen, wie insbesondere Ställe und Scheunen, steht leer und ist lediglich eine Last für die Eigentümer.

Durch die Gesetzesergänzung soll erreicht werden, daß die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude der ehemaligen Hofstellen auch nach ihrer Entprivilegierung einer sinnvollen, für den Eigentümer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können. Durch die Beschränkung "erhaltenswerte Bausubstanz" wird innerhalb des § 35 Abs. 4 ein geschlossenes System gewahrt, da dieser Begriff aus Nr. 1 Buchstabe a übernommen wird. Dadurch ist auch gewährleistet, daß nicht neue Bereiche im Außenbereich erstmals bebaut werden und so der Zersiedlung Vorschub geleistet wird, sondern daß nur vorhandene und erhaltenswerte Gebäude durch Nutzungsänderungen und gegebenenfalls in diesem Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen geringfügig erweitert und ausgebaut werden und dadurch eine zukünftige wirtschaftliche Existenzberechtigung haben.

Da bei derartigen Vorhaben eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange in erster Linie deshalb gesehen wird, weil sie den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes widersprechen und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, sollen diese Nutzungsänderungen als qualifizierte Vorhaben unter § 35 Abs. 4 gefaßt werden. Damit wird erreicht, daß die genannten Gründe dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können, daß aber die anderen Gründe, die nach § 35 Abs. 3 BauGB eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange bedeuten, dem Vorhaben entgegenggehalten werden können.

Die Nutzungsänderung wird ganz bewußt beschränkt auf eine typischerweise in dem Gebiet, in dem das Gebäude liegt, übliche Fremdenverkehrsfunktion. Es ist auch sinnvoll, eine Höchstgrenze für in diesem Zusammenhang durch Nutzungsänderung entstehende Beherbergungseinrichtungen festzusetzen. Im übrigen widerspricht der Gesetzesantrag im Sinne der Begründung zum Regierungsentwurf nicht der Auffassung der Expertenkommission, den Außenbereich auch künftig von nicht funktionsgerechter Bebauung freizuhalten. Denn es geht ausschließlich darum, erhaltenswerte vorhandene Bausubstanz einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und im übrigen durch eine klare tatbestandliche Abgrenzung zu vermeiden, daß etwaige Bauantragsteller gezwungen sind, ihr Vorhaben über die in der Praxis schwerer zu handhabende Norm des § 35 Abs. 2 zu verfolgen. Gerade dadurch wird ein Beitrag zum Freihalten des Außenbereichs von nicht funktionsgerechter Bebauung geleistet.