



HESSISCHER LANDTAG

05. 07. 2016

Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Hessisches Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (BauGB-HAG)

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 4. Juli 2016 den nachstehenden, durch Kabinettsbeschluss vom 4. Juli 2016 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor. Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von dem Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung vertreten.

A. Problem

Die Land- und Forstwirtschaft haben in den letzten Jahrzehnten einen umfangreichen Strukturwandel erlebt. Die Landwirtschaftsfläche Hessens ging von rund 928.000 Hektar im Jahr 1991 auf rund 885.000 Hektar im Jahr 2015 zurück. Während es im Jahr 1991 noch ca. 45.700 landwirtschaftliche Betriebe gab, verzeichnete die amtliche Statistik für das Jahr 2013 nur noch 17.000 Betriebe. Auch die Anzahl der Beschäftigten in der Landwirtschaft ging stark zurück. 1950 waren in Hessen 23,3 Prozent aller Beschäftigten in der Landwirtschaft tätig, heute sind es nur noch 1,0 Prozent. Bei der Forstwirtschaft setzte Ende der Neunzigerjahre eine Reformwelle ein, die die staatlichen Forstverwaltungen grundlegend veränderte. Die Zahl der Forstämter und Forstreviere verringerte sich ebenso wie die Anzahl der in der Forstwirtschaft und Forstverwaltung Beschäftigten.

Mit dieser Entwicklung verbunden ist oftmals, dass die für die Land- und Forstwirtschaft errichteten Gebäude nicht mehr für diese Zwecke benötigt werden und die betroffenen Eigentümer vor der Frage stehen, wie die leerstehenden und ungenutzten Gebäude zukünftig genutzt werden können. In Betracht kommt in der Regel nur eine Umnutzung in einen anderen, nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Zweck. Die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ist jedoch unter bestimmten Voraussetzungen begünstigt mit der Folge, dass dem Vorhaben bestimmte öffentliche Belange, wie die Darstellung des Flächennutzungsplanes oder die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, nicht entgegengehalten werden können (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Sofern insbesondere die äußere Gestalt des Gebäudes erhalten bleibt, können so beispielsweise bis zu drei Wohnungen je Hofstelle zusätzlich geschaffen und diese Wohnungen unabhängig von dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden.

Das setzt aber voraus, dass die Aufgabe der bisherigen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung bei der Aufnahme einer neuen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe c BauGB). Hierzu hat der Bundesgesetzgeber den Ländern jedoch die Möglichkeit eröffnet, diese Sieben-Jahres-Frist durch eine landesrechtliche Regelung auszusetzen (§ 245b Abs. 2 BauGB). Im Mai 2015 hat der Hessische Bauernverband angeregt, dass Hessen dem Beispiel von Baden-Württemberg, Bayern, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein folgt und von dieser Ermächtigung Gebrauch macht.

Die Erfahrungen der genannten Bundesländer sind durchweg positiv. Die Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist trägt dazu bei zu verhindern, dass die Aufgabe der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zu Leerstand bzw. Verfall von Bausubstanz führt. In der Praxis handelt es sich bei der Aufgabe der bisher privilegierten Nutzung und der Aufnahme einer neuen Nutzung oftmals um einen langwierigen, sich über viele Jahre hinziehenden Prozess. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch nicht die Frage des Zeitablaufs der Nutzungsaufgabe entscheidend, sondern wichtig sind die Lage und die Erschließung der Gebäude sowie die Möglichkeiten einer zweckmäßigen und außenbereichsverträglichen

Verwendung der Bausubstanz. Insbesondere bei der Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung ist der Zeitpunkt auch oftmals nicht eindeutig feststellbar, sodass der Verzicht auf die Prüfung dieser Zulässigkeitsvoraussetzung dem Bürokratieabbau dient. Befürchtungen, dass dies zu einer verstärkten Zersiedlung des Außenbereichs führe, haben sich in den genannten Bundesländern nicht realisiert.

B. Lösung

Hessen setzt die Sieben-Jahres-Frist des § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe c BauGB durch ein Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches zunächst für einen Zeitraum von fünf Jahren befristet aus.

C. Befristung

Da es sich um eine neue Regelung handelt und erstmalig von dieser bundesrechtlichen Ermächtigung Gebrauch gemacht wird, wird die Sieben-Jahres Frist zunächst nur für einen Zeitraum von fünf Jahren ausgesetzt (vgl. Leitfaden für das Vorschriften-Controlling Buchst. A Nr. II 1).

D. Alternativen

Eine Regelung in der Hessischen Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB) ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich, sodass es eines Gesetzes bedarf. Alternativ zu einem eigenständigen Gesetz zur Ausführung des BauGB, wie es in einigen Bundesländern vorhanden ist, könnte dies analog der bayerischen Lösung auch in die Hessische Bauordnung (HBO) integriert werden.

E. Finanzielle Mehraufwendungen

1. Auswirkungen auf die Liquiditäts- oder Ergebnisrechnung

	Liquidität		Ergebnis	
	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand	Ertrag
Einmalig im Haushaltsjahr	0	0	0	0
Einmalig in künftigen Haushaltsjahren	0	0	0	0
Laufend ab Haushaltsjahr	0	0	0	0

2. Auswirkungen auf die Vermögensrechnung

Keine.

3. Berücksichtigung der mehrjährigen Finanzplanung

Keine.

4. Auswirkungen für hessische Gemeinden und Gemeindeverbände

Keine.

F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Hessisches Gesetz
zur Ausführung des Baugesetzbuches (BauGB-HAG)**

Vom

**§ 1
Frist zur Umnutzung ehemaliger land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude**

Die Sieben-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), ist nach § 245b Abs. 2 des Baugesetzbuches als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Änderung der Nutzung eines Gebäudes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches nicht anzuwenden.

**§ 2
Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

Begründung

Zu § 1

Das Gesetz soll ermöglichen, Gebäude im Außenbereich, die früher land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienten und anschließend lange leer standen, wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die Land- und Forstwirtschaft haben in den letzten Jahrzehnten einen umfangreichen Strukturwandel erlebt. Die Landwirtschaftsfläche Hessens ging von rund 928.000 Hektar im Jahr 1991 auf rund 885.000 Hektar im Jahr 2015 zurück. Während es im Jahr 1991 in Hessen noch ca. 45.700 landwirtschaftliche Betriebe gab, verzeichnete die amtliche Statistik für das Jahr 2013 nur noch 17.000 Betriebe. Auch die Anzahl der Beschäftigten in der Landwirtschaft ging stark zurück. 1950 waren in Hessen 23,3 Prozent aller Beschäftigten in der Landwirtschaft tätig, heute sind es nur noch 1,0 Prozent. Bei der Forstwirtschaft setzte Ende der Neunzigerjahre eine Reformwelle ein, die die staatlichen Forstverwaltungen grundlegend veränderte. Die Zahl der Forstämter und Forstreviere verringerte sich ebenso wie die Anzahl der in der Forstwirtschaft und Forstverwaltung Beschäftigten.

Mit dieser Entwicklung verbunden ist oftmals, dass die für die Land- und Forstwirtschaft errichteten Gebäude nicht mehr für diese Zwecke benötigt werden und die betroffenen Eigentümer vor der Frage stehen, wie die leer stehenden und ungenutzten Gebäude zukünftig genutzt werden können. In Betracht kommt in der Regel nur eine Umnutzung in einen nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) privilegierten Zweck. Dann kann es sich jedoch um ein sog. "begünstigtes Vorhaben" handeln mit der Folge, dass der Umnutzung bestimmte öffentliche Belange, wie die Darstellung des Flächennutzungsplanes oder die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, nicht entgegengehalten werden können (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Sofern die äußere Gestalt des Gebäudes erhalten geblieben ist und einige weitere Voraussetzungen erfüllt werden, können so beispielsweise bis zu drei Wohnungen je Hofstelle zusätzlich geschaffen werden und diese Wohnungen unabhängig von dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden.

Voraussetzung dafür ist aber, dass die Aufgabe der bisherigen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung bei der Aufnahme einer neuen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. c BauGB). Hierzu hat der Bundesgesetzgeber den Ländern jedoch die Möglichkeit eröffnet, diese Sieben-Jahres-Frist durch eine landesrechtliche Regelung auszusetzen (§ 245b Abs. 2 BauGB). Im Mai 2015 hat der Hessische Bauernverband angeregt, dass Hessen dem Beispiel von Baden-Württemberg, Bayern, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein folgt und von dieser Ermächtigung Gebrauch macht.

Die Erfahrungen der genannten Bundesländer sind durchweg positiv. Die Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist trägt dazu bei zu verhindern, dass die Aufgabe der landwirt- und forstwirtschaftlichen Nutzung zu Leerstand bzw. Verfall von Bausubstanz führt. In der Praxis handelt es sich bei der Aufgabe der bisher privilegierten Nutzung und der Aufnahme einer neuen Nutzung oftmals um einen langwierigen, sich über viele Jahre hinziehenden Prozess. Aus städtebaulicher Sicht ist nicht die Frage des Zeitablaufs der Nutzungsaufgabe entscheidend, sondern die Lage und Erschließung der Gebäude sowie die Möglichkeiten einer zweckmäßigen und außenbereichsverträglichen Verwendung der Bausubstanz. Insbesondere bei Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung ist der Zeitpunkt auch oftmals nicht eindeutig feststellbar, sodass der Verzicht auf die Prüfung dieser Zulässigkeitsvoraussetzung dem Bürokratieabbau dient. Befürchtungen, dass dies zu einer verstärkten Zersiedlung des Außenbereichs führe, haben sich in den genannten Bundesländern nicht realisiert.

Zu § 2

Der Artikel regelt das In- und Außerkrafttreten. Da es sich um eine neue Regelung handelt und erstmalig von dieser bundesrechtlichen Ermächtigung Gebrauch gemacht wird, wird die Regelung zunächst für einen Zeitraum von fünf Jahren befristet (vgl. Leitfaden für das Vorschriftencontrolling, Buchst. A Nr. II 1).

Wiesbaden, 4. Juli 2016

Der Hessische Ministerpräsident

Bouffier

Der Hessische Minister für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Landesentwicklung
Al-Wazir