

# **Infobrief 2022 für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser**

**Herausgeber:  
Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz**



Herausgeber: Kreis Borken, Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz

Burloer Str. 93, 46325 Borken  
Telefon: 02861 / 681 6703  
Internet: [www.kreis-borken.de](http://www.kreis-borken.de)  
E-Mail: [bauen@kreis-borken.de](mailto:bauen@kreis-borken.de)

Text: Bärbel Jüditz, Günter Schlüter, Dieter Schleif, Dirk Heilken, Guido Leeck, Helga Eynk, Stefan Groß-Heynk, Martin Ohlms, Sebastian Walzog, Stefan Menze

Stand: Januar 2022

Titelfoto: Das Titelbild zeigt ein Schrägluftbild der Entsorgungsgesellschaft Westmünsterland und des interkommunalen Bauhofes in Velen, in dem in den vergangenen Monaten das Impfzentrum des Kreises Borken untergebracht war. Im Infobrief erhalten Sie Informationen über den Geodatenatlas, der Ihnen kostenfrei Schrägluftbilder zur Verfügung stellt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Corona-Virus und die damit einhergehenden Einschränkungen dominieren nach wie vor nahezu alle Lebensbereiche. In unserem Arbeitsalltag spüren wir die negativen Auswirkungen insbesondere durch nur noch sehr eingeschränkt zulässige persönliche Kontakte zu Entwurfsverfassenden, Investorinnen und Investoren, Antragstellenden und anderen in baurechtlichen Angelegenheiten beteiligten Personen und Organisationen.

Die persönlichen Treffen im Rahmen von Ortsterminen oder Beratungsgesprächen und der allgemeine Informationsaustausch bilden einen wesentlichen Baustein unserer lösungsorientierten Aufgabenerledigung. Wir bemühen uns sehr, dass wir auch unter diesen eingeschränkten Rahmenbedingungen unsere Standards für die Antragsbearbeitung halten können, aber wir hoffen, dass wir möglichst bald wieder zur gewohnten Arbeitsweise zurückkehren können.

Zwischenzeitlich informieren wir Sie mit diesem Infobrief über diverse rechtliche und verfahrenstechnische Entwicklungen der vergangenen zwei Jahre. Auch wenn diese Änderungen teilweise schon etwas länger zurückliegen, stellen wir doch in unserer Arbeit fest, dass sie mitunter nicht bzw. nicht in allen Details bekannt sind und der ein oder andere Hinweis hilfreich sein kann. Darüber hinaus möchten wir Sie über personelle Veränderungen und damit einhergehende Anpassungen der regionalen Zuständigkeiten im Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz informieren und Ihnen eine Übersicht über die mit der Inbetriebnahme der neuen Telefonanlage geänderten Telefonnummern geben.

Für die tägliche Arbeit wünschen wir uns weiterhin eine konstruktive Zusammenarbeit mit Ihnen und freuen uns über Ihre offene Ansprache, Ihre Anregungen und Verbesserungsvorschläge.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hubert Grothues  
Kreisbaudezernent

  
Bärbel Jüditz  
Leiterin des Fachbereichs Bauen,  
Wohnen und Immissionsschutz

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Änderungen rechtlicher Grundlagen</b>	<b>Seite</b>
1. Neufassung der Bauordnung NRW .....	5
2. Neue Anforderungen an die Barrierefreiheit.....	7
3. Baulandmobilisierungsgesetz.....	8
4. Tabelle der Rohbauwerte 2022.....	9
5. Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Tierhaltungsanlagen...	10
6. Prüfung von elektrischen Anlagen und Photovoltaikanlagen in und auf Gebäuden von landwirtschaftlichen Betrieben.....	11
7. Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung über bautechnische Prüfungen.....	12
8. Novellierung der TA Luft.....	13
9. Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsau- und Sauenhaltung.....	16
<b>II. Umweltbelange</b>	
1. Naturnahe Lebensräume statt Schottergärten.....	17
2. Flächenversiegelung in Gewerbe- und Industriegebieten / Blickpunkt GRZ.....	18
<b>III. In eigener Sache</b>	
1. Personalwechsel im Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz	19
2. Zuständigkeitsveränderungen in den Fachabteilungen Bauverwaltung und Bautechnik.....	20
3. Qualität der Bauvorlagen.....	21
4. Abgabe von Baulasterklärungen beim ÖbVI.....	21
5. Digitale Bereitstellung bautechnischer Nachweise.....	22
6. Online-Bauantragsverfahren – aktueller Sachstand.....	22
7. Gebäude-Einmessungspflicht.....	25
8. Geodatenatlas Schrägluftbilder – der Blick aus der Vogelperspektive.....	26

## **I. Änderung rechtlicher Grundlagen**

### **1. Neufassung der Bauordnung NRW**

Der nordrhein-westfälische Landtag hat bekanntlich am 30.06.2021 das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 beschlossen. Das Gesetz dient der Änderung zahlreicher Vorschriften der erst am 01.01.2019 in Kraft getretenen BauO NRW 2018.

Erklärte Ziele der Neuregelung sind insbesondere die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren, die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Wege des Dachgeschossausbaus, die Förderung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit beim Bauen sowie die Beschleunigung des Mobilfunkausbaus. Außerdem werden mit dem Änderungsgesetz zahlreiche inhaltliche und auch redaktionelle Anpassungen der BauO NRW 2018 vorgenommen.

#### **Maßgebliche inhaltliche Änderungen**

Zukünftig reicht in Kerngebieten eine Abstandsflächentiefe von 0,25 H aus. Insoweit gilt wieder die alte Rechtslage, nachdem mit der BauO NRW 2018 zwischenzeitlich eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H eingeführt worden war (§ 6 Abs. 5 BauO NRW).

Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden bis zu einer Stärke von 0,30 m bleiben zukünftig bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht (§ 6 Abs. 7 Satz 2 BauO NRW).

Zulässig in der Abstandsfläche sind nunmehr auch Garagen wenn sie die Maße einer Grenzgarage einhalten, auch wenn sie unter Anwendung besonderer Gestaltungsvarianten in den Hauptbaukörper einbezogen sind (§ 6 Abs. 8 Nr. 1 BauO NRW).

Angepasst wurde auch die nicht eindeutige Regelung zu den innerhalb von Abstandsflächen zulässigen Anlagen. Die Anpassungen/Ergänzungen beziehen sich auf die Zulassung von Feuerstätten und Wärmepumpen, die in Gebäuden bis zu 30 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräumen sowie Garagen zulässig sind (§ 6 Abs. 8 Nr. 3 BauO NRW).

Neben den überdachten Zufahrten zu Tiefgaragen werden nun die überdachten Stellplätze extra aufgeführt, um eine Klarstellung in Bezug auf Carports zu erreichen (§ 6 Abs. 8 Nr. 3 BauO NRW).

Um die weitere Nutzung von Solarenergie zu fördern, sind Solaranlagen an und auf Gebäuden in den Abstandsflächen zulässig bzw. lösen keine eigenen Abstandsflächen aus (§ 6 Abs. 8 Nr. 5 BauO NRW).

Die Regelung in § 8 Abs. 2 BauO NRW, wonach bei neu gebauten offenen Parkplätzen von Nicht-Wohngebäuden ab einer Größe von 35 Stellplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren sind, wenn der Bauantrag ab dem 01.01.2022 bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht, wird sicherlich zu Diskussionen führen. Dies insbesondere, weil derzeit nicht geklärt ist, was der Gesetzgeber unter „offenen“ Parkplätzen versteht, und ob es den Bauaufsichtsbehörden erlaubt ist, insbesondere aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder Befreiungen zulassen. Hier warten auch die Baugenehmigungsbehörden gespannt auf die angekündigte DurchführungsVO.

An verschiedenen Stellen des Gesetzes finden sich darüber hinaus Regelungen zur Erleichterung des Ausbaus von Dachgeschossen zu Wohnzwecken, etwa im Hinblick auf die Abmilderung von Anforderungen des Brandschutzes (§ 30 Abs. 5 Satz 4 BauO NRW) oder den Verzicht auf die Verpflichtung zum Einbau eines Aufzugs bei Dachausbauten und Aufstockungen von vor dem 01.01.2019 errichteten Gebäuden (§ 39 Abs. 4 BauO NRW).

Neugefasst wurde auch die Vorschrift des § 48 BauO NRW zu den notwendigen Stellplätzen, welche nun wesentlich knapper gefasst ist. Es werden die Errichtung von notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück und der Nachweis von Stellplätzen auf einem in der Nähe befindlichen Grundstück und deren Sicherung mittels Baulast gleichgestellt.

Die in der Praxis stark diskutierte und mitunter auch kritisierte bisherige Vorschrift zur Barrierefreiheit wurde im Zuge der Änderung ebenfalls angepasst. Die neuen Regelungen und deren praktische Auswirkungen stellen wir Ihnen unter der nachfolgenden Ziffer 2 vor.

### **Maßgebliche verfahrensrechtliche Änderungen:**

Dachgauben und Dachaufbauten sind nun unter bestimmten Umständen genehmigungsfrei. Auch die Regelung zur Genehmigungsfreiheit von Änderungen tragender oder aussteifender Bauteile im Gebäudeinneren wurde wieder in die neue BauO NRW aufgenommen. Genehmigungsfrei ist künftig auch die Erneuerung von Balkonen bzw. deren Austausch durch Altane (§ 62 Abs.1 Nr. 11 g BauO NRW).

Hervorzuheben sind die Anpassungen im Rahmen des nunmehr wieder als „vereinfachtes“ Genehmigungsverfahren bezeichneten Verfahrens. Diesbezüglich ist insbesondere auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Nutzungsänderungsanzeige für zeitlich begrenzte Nutzungsänderungen hinzuweisen. Nutzungsänderungen, welche auf einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten begrenzt sind, sind damit grundsätzlich nicht mehr genehmigungspflichtig (§ 64 Abs. 2 BauO NRW). Die Genehmigungsfreiheit entbindet aber nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. die Vorschriften der BauO NRW, des BauGB, der Bebauungspläne sowie das sog. Baunebenrecht).

Ebenfalls ausgeweitet wurde die Vorschrift zu Abweichungstatbeständen (§ 69 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW). Regelungen für die Zulassung von Abweichungen bei bestehenden Anlagen zur Schaffung von Wohnraum, Energie- oder Wassereinsparung sowie zur Erhaltung und Nutzung von Denkmälern finden sich dort wieder.

§ 70 Abs. 1 BauO NRW in Verbindung mit einer neu eingeführten Verordnungsermächtigung erlaubt es dem Bauministerium, mit einer Rechtsverordnung das sog. Schriftformerfordernis für Bauanträge aufzuheben. Damit bereitet die BauO NRW den Weg für die Zukunft der möglichst unkomplizierten, digitalen Baugenehmigungsverfahren.

Auf der Internetseite der Ingenieurkammer-Bau NRW können sie die Synopse der BauO NRW mit der Begründung der Gesetzesänderung herunterladen:

[https://ikbaunrw.de/kammer-wAssets/docs/Publikationen/Kammer-Publikationen/IKBauNRW\\_BauO-NRW-2018\\_2021\\_Synopse\\_V1-4\\_05.pdf](https://ikbaunrw.de/kammer-wAssets/docs/Publikationen/Kammer-Publikationen/IKBauNRW_BauO-NRW-2018_2021_Synopse_V1-4_05.pdf)

## **2. Neue Anforderungen an die Barrierefreiheit**

Die BauO NRW 2018 hatte mit dem § 49 das barrierefreie Bauen – sowohl im Wohnungsbau ab der Gebäudeklasse 3 als auch im öffentlichen Bau - neu geregelt. Die dazugehörigen Technischen Baubestimmungen wurden von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen auf den Weg gebracht.

Im Zusammenhang mit den Neuregelungen zur Barrierefreiheit sind in der Praxis zahlreiche Unsicherheiten aufgetreten, die nun durch die Neufassung des § 49 in der BauO NRW 2021 zumindest teilweise ausgeräumt wurden:

§ 49 Abs. 1: Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein.

Die Zielsetzung des § 49 Abs. 1 bleibt unverändert.

Stand 02.07.2021 gelten folgende Regelungen für den Wohnungsneubau:

Die überarbeiteten Regelungen in den VV TB zur DIN 18040-2 wurden im Juli dieses Jahres auf der Internetseite des MHKBG NRW im Praxisleitfaden Barrierefreies Bauen- Wohnungen veröffentlicht.

<https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021%20VV%20TB%20NRW%20Leitfaden%20DIN18040-2.pdf>

§ 49 Abs. 2: Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein.

Für welche Anlagen und Einrichtungen die Anforderungen gelten, wird jetzt beispielhaft aufgeführt.

Auch hier hat das MHKBG NRW einen Praxisleitfaden auf der Internetseite veröffentlicht.

[https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/Praxisleitfaden\\_Barrierefreiheit\\_Oefentlich\\_zugaengliche\\_Gebaeude.pdf](https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/Praxisleitfaden_Barrierefreiheit_Oefentlich_zugaengliche_Gebaeude.pdf)

Mit der Novelle der Bauordnung zum 01. Januar 2019 wurde zudem die Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) geändert: Seit dem 01. Januar 2020 ist für große Sonderbauten ein Barrierefrei-Konzept zu erstellen.

Das Barrierefrei-Konzept stellt inhaltlich eine objektkonkrete Bewertung der relevanten baulichen und technischen Anforderungen der Barrierefreiheit dar. Die in § 9a der BauPrüfVO aufgeführten Angaben sind auf der Grundlage der Bedingungen der DIN 18040-1 zu bewerten. Ein ganz wichtiger Aspekt ist dabei der Einklang mit dem jeweiligen Brandschutzkonzept zum Bauvorhaben. Nach ersten „Gehversuchen“ gibt es mittlerweile einschlägige Fachliteratur, die Hilfestellung bei der Erstellung der Barrierefrei-Konzepte bietet.

<https://www.bfb-barrierefrei-bauen.de/>

<https://nullbarriere.de/>

§ 49 Abs. 3: Die Absätze 1 und 2 gelten jeweils nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Ausnahmen können nur eingeschränkt auf Teile eines Gebäudes oder Teile der technischen Einrichtungen zugelassen werden. Die vollständige Freistellung einer baulichen Anlage von den Anforderungen des § 49 BauO NRW ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Fragen im Zusammenhang mit der Barrierefreiheit sollten mit der zuständigen Sachbearbeitung vor der Bauantragsstellung besprochen werden.

### **3. Baulandmobilisierungsgesetz**

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Das Ziel des Gesetzes ist die schnellere Aktivierung von Bauland und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Ländern und Kommunen.

Kurzfristig ergänzt wurde es um Vorschriften zum Ausbau der Elektromobilität sowie um Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der Corona-Pandemie (§§ 246, 246a BauGB).

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist ein Artikelgesetz. Mit ihm wurden gleichzeitig das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung geändert.

#### Nachfolgend die wichtigsten Änderungen:

1. In Bebauungsplänen können nunmehr Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
2. Befristet bis Ende 2026 erhalten die Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen eines sog. sektoralen Bebauungsplans Festsetzungen für den Wohnungsbau innerhalb bebauter Ortsteile für besondere Flächen zu treffen. Diese Festsetzungen können auch für Teile im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans oder für Geschosse unterschiedlich getroffen werden (§ 9 Abs. 2d BauGB).
3. Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die kleiner sind als 10.000 m<sup>2</sup>, können noch bis zum Ablauf des 31.12.2022 im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens für Wohnnutzungen überplant werden (§ 13b BauGB).
4. Das gemeindliche Vorkaufsrecht für Grundstücke wird erleichtert für Gebiete, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit diese Grundstücke unbebaut sind. Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt voraus, dass es durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, wozu künftig auch die Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde zählt (§ 24 Abs. 3 BauGB).
5. Die Gemeinde kann ein Vorkaufsrecht auch durch Satzung begründen, soweit es brachliegende Grundstücke betrifft, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt (§ 25 Nr. 3 BauGB).
6. Im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, kann unter gewissen Voraussetzungen von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Rahmen der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestimmter Gebäude nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden (§ 34 Abs. 3a Satz 3 BauGB).
7. Die Erleichterungen im Hinblick auf die Errichtung von Unterkünften oder die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende werden bis zum 31.12.2024 verlängert (§ 246 BauGB).



8. Umfangreiche Abweichungen „von den Vorschriften dieses Gesetzbuches“ sind bis Ende 2022 für Vorhaben zulässig, soweit es um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Versorgung von Personen geht, die sich an dem Coronavirus infiziert haben, wenn Vorhabenträger der Bund, ein Land oder ein Landkreis, eine Gemeinde oder ein im Auftrag der Vorgenannten tätiger Dritter ist (§ 246b BauGB).
9. In der Baunutzungsverordnung wird die neue Gebietskategorie „Dörfliche Wohngebiete“ eingeführt (§ 5a BauNVO). Diese dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
10. Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ist künftig lediglich ein Orientierungswert für Obergrenzen.

#### Regelungen für den Außenbereich

11. Durch die Änderung des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB hat sich die Möglichkeit der Mehrfachumnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude ergeben. Das heißt in der Praxis, dass ein ursprünglich landwirtschaftlich errichtetes Gebäude, welches bereits nach der Vorschrift umgenutzt wurde (z.B. zu einem kleinen Schreinereibetrieb), nochmalig - auch mehrfach - umgenutzt werden darf (z.B. zum Wohngebäude).
12. Der § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB lässt aufgrund der Neufassung des Buchstaben f) nun neben den bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen die Umnutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Gebäude zu maximal fünf Wohnungen je Hofstelle zu.
13. Bei der Errichtung eines Ersatzwohnhauses nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind die Voraussetzungen erweitert worden, sodass die Neuerrichtung fortan auch möglich ist, wenn das vorhandene Gebäude nicht aktuell, jedoch zuvor längere Zeit vom jetzigen Eigentümer selbst genutzt wurde.

Synopsen BauGB alt – BauGB neu finden Sie unter anderem hier:

<https://www.buzer.de/gesetz/114/v273064-2021-06-23.htm>

#### **4. Tabelle der Rohbauwerte 2022**

Im Ministerialblatt NRW vom 10.08.2021 hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr mitgeteilt, dass ab dem 01.01.2022 bei der Berechnung von Gebühren geänderte Rohbauwerte zugrunde zu legen sind.

Der zu berücksichtigende Stundensatz erhöht sich ab dem 01.01.2022 von 91,00 € auf 93,00 €

Mit nachfolgendem Link erhalten Sie die ab dem 01.01.2022 gültige Tabelle der Rohbauwerte: [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_vbl\\_show\\_pdf?p\\_id=35366](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_show_pdf?p_id=35366)

## **5. Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Tierhaltungsanlagen (Brandschutz in Tierhaltungsanlagen)**

Bis 2015 gab es für Stallanlagen keine gesonderten Bauvorschriften oder Richtlinien zum Thema Brandschutz.

Der Lenkungsausschuss „Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in NRW und der Verband der Feuerwehren in NRW hatten mit einer Fachempfehlung zum Brandschutz in Stallanlagen vom 29. Mai 2015 erstmals bauaufsichtliche Anforderungen an Tierhaltungsanlagen formuliert. Diese Fachempfehlung wurde seitens des Bauministeriums als für die Bauaufsichtsbehörden anzuwendende Regel bauaufsichtlich eingeführt.

Nach Änderung der Bauordnung NRW im Jahr 2018 hat sich das MHKGB dazu entschlossen, mit der „Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Tierhaltungsanlagen“ selbst eine besondere Verwaltungsvorschrift zu § 50 BauO NRW 2018 zu erlassen, die zum 11.08.2020 in Kraft gesetzt wurde, und seitdem in Sachen Brandschutz unsere entscheidungsleitende Grundlage in Genehmigungsverfahren für Tierhaltungsanlagen ist.

Die Richtlinie soll der Bauherrschaft, den Entwurfsverfassenden sowie den Fachplanerinnen und Fachplanern als Grundlage für die Planung und den Behörden für die Beurteilung und Genehmigung von Tierhaltungsanlagen dienen. Sie soll der Bauherrschaft Nachweise für im Einzelfall beabsichtigte Erleichterungen oder Abweichungen ersparen, indem man sich auf die Vorgaben der Richtlinie beruft. Den prüfenden und genehmigenden Behörden soll die Richtlinie eine gleiche Beurteilung gleich gelagerter Risiken ermöglichen.

Die Richtlinie gibt einleitend wichtige Grundinformationen und trifft konkretisierende Regelungen zu Anforderungen an

- die Löschwasserversorgung,
- Zugangstüren und Öffnungen sowie Zufahrten,
- Tragende Wände und Stützen, Außen- und Trennwände sowie Decken,
- Brandabschnitte,
- Rettungswege,
- die technische Gebäudeausrüstung (Lüftungs-, elektrische und Photovoltaikanlagen),
- Blitzschutzanlagen,
- Gefahrenmeldeanlagen
- Feuerlöscher und
- die Brandschutzordnung sowie Feuerwehrpläne.

Auf der Internetseite vom Ministerium des Innern des Landes NRW können Sie die Richtlinie einsehen:

[https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_vbl\\_detail\\_text?anw\\_nr=7&vd\\_id=18722&ver=8&val=18722&sq=0&menu=&vd\\_back=N](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&vd_id=18722&ver=8&val=18722&sq=0&menu=&vd_back=N)

## **6. Prüfung von elektrischen Anlagen und Photovoltaikanlagen in und auf Gebäuden von landwirtschaftlichen Betrieben**

Wiederholt gab es in der Vergangenheit Nachrichten von brennenden Schweineställen oder „Stallgebäuden“ mit zahlreichen verendeten Tieren.

In etwa 35 Prozent dieser Fälle wurden technische Defekte in den elektrischen Anlagen als Brandursache ausgemacht. Hierauf hat das MHKBG reagiert.

Mit der „Verordnung über die Prüfung elektrischer Anlagen in Tierhaltungsanlagen“, in Kraft getreten am 01.10.2020, soll die Brandvorsorge explizit in Schweineställen verbessert werden. Die elektrischen Anlagen und Photovoltaikanlagen in und auf diesen Stallgebäuden sowie die Brandschutzvorkehrungen müssen vor Inbetriebnahme bzw. als wiederkehrende Prüfung mind. alle 4 Jahre durch Sachkundige geprüft werden.

Da die Brände vornehmlich in Schweinehaltungsanlagen stattgefunden haben, beschränkt sich die Prüfpflicht auf eben diese Anlagen und verpflichtet

- Mast- oder Aufzuchtbetriebe, die mehr als 700 Mast- oder Aufzuchtplätze haben,
- Zuchtbetriebe, die mehr als 150 Sauenplätze haben und in denen außer den Zuchtschweinen keine Schweine im Alter von mehr als 12 Wochen gehalten werden und
- andere Zuchtbetriebe oder gemischte Betriebe, die mehr als 100 Sauenplätze haben.

Bestandsanlagen, die vor dem 01.10.2016 fertiggestellt worden sind, müssen bis zum 30.09.2022 erstmals geprüft werden.

Für die Prüfung qualifiziert sind Personen mit Hochschulabschluss oder abgeschlossener handwerklicher Ausbildung im Fach Elektrotechnik mit mindestens fünfjähriger Berufserfahrung.

Werden festgestellte „gefährliche Mängel“ nicht fristgerecht beseitigt, sind die Sachkundigen verpflichtet, die Untere Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Dort wird dann geprüft, ob bzw. welche ordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Das Ministerium des Innern des Landes NRW stellt die Verordnung unter folgendem Link zum Download zur Verfügung:

[https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_vbl\\_detail\\_text?anw\\_nr=6&vd\\_id=18728&vd\\_back=N819&sg=0&menu=1](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=18728&vd_back=N819&sg=0&menu=1)

Für die Dokumentation der Sachkundigenprüfung nach dieser Verordnung bieten wir Ihnen auf unserer Internetseite einen Prüfbericht an:

[https://kreis-borken.de/fileadmin/kbor/Bauen/Bauaufsicht/Formulare\\_und\\_Ausfuellanleitungen/2022-01-21\\_Sachkundigenpruefbericht\\_Tierhaltungsanlagen.pdf](https://kreis-borken.de/fileadmin/kbor/Bauen/Bauaufsicht/Formulare_und_Ausfuellanleitungen/2022-01-21_Sachkundigenpruefbericht_Tierhaltungsanlagen.pdf)

## **7. Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO)**

Mit Inkrafttreten dieser Änderung im Juli 2021 haben sich insbesondere die §§ 11, 15, 27 und 28 verändert, was Auswirkungen auf die tägliche Zusammenarbeit zwischen Entwurfsverfassenden und Bauaufsichtsbehörde mit sich gebracht hat.

### **zu § 11: Bauvorlagen zum Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren**

Für neu zu errichtende öffentlich zugängliche Gebäude, die große Sonderbauten sind, ist dem Bauantrag neben den bislang erforderlichen Bauvorlagen nun ein Barrierefrei-Konzept beizufügen.

Das Barrierefrei-Konzept ist gem. § 9a BauPrüfVO eine schutzzielorientierte, objektkonkrete Bewertung der baulichen, technischen und organisatorischen Anforderungen der Barrierefreiheit, die für die Prüfung im Genehmigungsverfahren relevant sind. Die Angaben sind in einem schriftlichen Erläuterungsbericht zu formulieren und durch zeichnerische Darstellung der baulichen Anforderungen unter Angabe der technischen Anforderungen zu ergänzen.

Das Barrierefrei-Konzept muss insbesondere folgende Angaben enthalten:

- barrierefreie Erreichbarkeit der baulichen Anlage, barrierefreie Gebäudezugänge,
- Ausführung der PKW-Stellplätze und deren Abmessungen,
- Flurbreiten,
- Türbreiten, Türschwellen, Türansläge, Türöffnungsmöglichkeiten,
- Aufzüge, Fahrtreppen,
- Treppen, Handläufe,
- Rampen einschließlich Neigungen, Gefälle,
- Anordnung von Bedienelementen,
- barrierefreie Sanitärräume, barrierefreie Anordnung Sanitärobjekte,
- Abmessungen der Bewegungsflächen,
- Orientierungshilfen.

### **zu § 15: Bauvorlagen für die Beseitigung von baulichen Anlagen**

Mit der Landesbauordnung 2018 wurde in § 62 Absatz 3 die verfahrensfreie Beseitigung von baulichen Anlagen unter den dort genannten Bedingungen geregelt. Seitdem ist die beabsichtigte Beseitigung von baulichen Anlagen, die nicht in den Katalog des § 62 Abs. 3 Satz 1 BauO NRW fallen, einer Anzeigepflicht unterworfen.

Um Anliegen aus der Praxis aufzugreifen, wird über den neuen § 62 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW der Bauherrschaft das Recht eingeräumt, für die Beseitigung einer baulichen Anlage ein Baugenehmigungsverfahren durchführen zu lassen.

Dieses benötigt lt. § 15 BauPrüfVO folgende Angaben:

- Bezeichnung des Beseitigungsvorhabens
- Benennung des Grundstücks nach Straße und Hausnummer
- Auszug aus der Flurkarte mit der Darstellung der Lage des Beseitigungsvorhabens
- bei nicht freistehenden Gebäuden der Nachweis, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind
- Beschreibung der zu beseitigenden baulichen Anlagen nach ihrer wesentlichen Konstruktion und des vorgesehenen Beseitigungsvorgangs mit Angabe der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen
- Angaben über den Verbleib des Beseitigungsmaterials.

### **zu § 27: Übertragung von Prüfaufgaben**

Mit der BauO NRW 2018 wurden erstmalig Prüfsachverständige für Brandschutz eingeführt. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann ihnen die erforderliche Prüfung der Übereinstimmung eines Vorhabens mit den Brandschutzvorschriften ganz oder teilweise übertragen.

### **zu § 28: Ausführung von Prüfaufträgen**

Die Aufgabenübertragung auf die Prüfsachverständige oder den Prüfsachverständigen für Brandschutz umfasst die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutzkonzeptes unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr. Dabei hat sie oder er die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen zu würdigen. Der Umfang und das Ergebnis der Prüfung sind in einem Prüfbericht niederzulegen.

Auch die Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften Brandschutzkonzeptes übernimmt in den Fällen des § 27 BauPrüfVO die beauftragte Prüfsachverständige oder der beauftragte Prüfsachverständige für Brandschutz.

## **8. Novellierung der TA Luft**

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) ist in Deutschland die maßgebliche Vorschrift für die Begrenzung von Abgasinhaltsstoffen sowie die Begrenzung der Immissionen von luftverunreinigenden Stoffen. Sie führt einen aktualisierten Stand der Technik insbesondere auch für Anlagen der Tierhaltung ein. Ihre Grundlage findet sich im BImSchG und ihr Geltungsbereich umfasst alle Anlagen, egal ob Stahlwerk oder Kaffeerösterei.

Die TA Luft ist weder Gesetz noch Verordnung, sondern lediglich eine Verwaltungsvorschrift und entfaltet daher keine Außenwirkung. Die Behörden müssen die entsprechenden Bestimmungen für Schutz und Vorsorge daher entweder über Auflagen in Genehmigungen oder durch nachträgliche Anordnungen für die Anlagenbetreiber verbindlich machen. Sie wird von den Gerichten als „normkonkretisierend“ und im Streitfall als gesetzesähnlich angesehen. Insofern ist die Bindungswirkung erheblich, weil mit der TA Luft auch die sonst im behördlichen Handeln erforderliche Prüfung der Verhältnismäßigkeit bereits „vorweggenommen“ worden ist. Im Regelfall ist daher davon auszugehen, dass die Anforderungen der Behörden, die sich auf die TA Luft stützen, verhältnismäßig sind.

Die TA Luft wird in unregelmäßigen Abständen überarbeitet, letztmalig 2002. Nach siebenjähriger Vorarbeit und vielen Beratungen unter Einbeziehung aller Verbände, Sachverständigen, Behörden usw. ist 2021 eine Novelle der TA Luft verabschiedet worden. Sie ist am 01.12.2021 in Kraft getreten und bringt erhebliche Änderungen und Verschärfungen auch für tierhaltende Betriebe mit sich.

Für Planende und Betreiberinnen und Betreiber sind 2 Abschnitte der TA Luft maßgeblich:

Der Abschnitt 4 regelt im Zusammenhang mit weiteren Anhängen die Anforderungen, mit denen Nachbarn und die Allgemeinheit vor schädlichen Luftverunreinigungen geschützt werden sollen. Diese Immissionsbegrenzungen treffen alle Anlagen gleich und machen keinen Unterschied, ob es sich um „kleine“ (baugenehmigungsbedürftige) Anlagen oder „große“ Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz handelt.

Letztere müssen neben dem Schutz der Nachbarschaft zudem auch den aktualisierten Stand der Technik für die Reduzierung der Emissionen an Geruch und Stickstoff sicherstellen. Hierzu dient der Abschnitt 5, in dem alle möglichen Anlantentypen aufgelistet und Grenzwerte für die Reduzierung der Abgasinhaltsstoffe je nach Art und Größe der Anlage festgelegt werden.

#### Die neuen Anforderungen aus Abschnitt 4:

Die Anforderungen ergeben sich aus dem Schutzanspruch der Umgebung und sind damit von allen Anlagen (kleine und große Anlagen) zu erfüllen:

- Für die Beurteilung von Geruchsmissionen ist bislang die GIRL herangezogen worden. Sie ist mit einigen Änderungen nun als Anhang 7 in die TA Luft übernommen worden, so dass ihre Grenzwerte erheblich an Gewicht gewonnen haben. Für den Außenbereich werden die aus Tierhaltungen resultierenden Geruchsmissionen auf 20% bis max 25% der Jahresgeruchsstunden begrenzt. Aufgrund von Ortsüblichkeit u.ä. können in Einzelfällen auch höhere Werte tolerabel sein. Ob und in welchem Umfang die bisherigen Auslegungsmöglichkeiten der GIRL auch zukünftig genutzt werden können, wird sich in der Praxis zeigen.
- Die aus Tierhaltungen resultierenden Stickstoffbelastungen sind in der jüngsten Vergangenheit zunehmend und ausführlich thematisiert worden.
- Für Stickstoffmissionen in FFH- Gebieten ist mit Anhang 8 ein sogenannter Abschneidewert eingeführt worden. Demnach ist ein Vorhaben aus Sicht der FFH-Beurteilung zulässig, wenn der von dem Vorhaben ausgehende Eintrag von Stickstoff geringer ist als 0,3 kg/ha und Jahr.
- Mit Anhang 9 sind Beurteilungen für die Stickstoffmissionen in Biotop- und empfindliche Pflanzen und Ökosystem eingeführt worden. Zulässig sind Vorhaben demnach, wenn die gesamte Anlage nicht mehr als 30% des zulässigen Immissionswertes in das betroffene Gebiet einträgt oder die Situation verbessert.
- Der ursprünglich vorgesehene Anhang für „Bioaerosole“ wurde im Zuge der Beratungen fallen gelassen. Stattdessen wird dieses Thema sehr kurz unter Nr. 5.2.9 der TA Luft abgehandelt (s.u.). Ob und in welcher Form die bisherige Praxis der Ermittlung und Beurteilung für Bioaerosole im Umfeld einer geplanten Anlage oder neuer Ställe fortgeführt werden soll, prüft das Umweltministerium NRW. Ein Erlass hierzu soll in Arbeit sein.

### Die neuen Anforderungen aus Abschnitt 5:

Die Anforderungen zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen bei genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem BImSchG zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren sind in Kapitel 5 der TA Luft unter Nr. 5.4.7.1 beschrieben.

Grundsätzlich müssen neue Anlagen oder auch neue Ställe diese Vorgaben im Genehmigungsverfahren nachweisen. Bestehende Anlagen sind dann nachzurüsten, wenn dies nach Prüfung in jedem Einzelfall verhältnismäßig ist.

Im ersten Quartal 2022 werden sich die Behörden im Münsterland hinsichtlich der konkreten Umsetzung abstimmen. Im Anschluss daran werden die betroffenen Betreiberinnen und Betreiber bezüglich der erforderlichen Nachrüstung ihrer Anlagen angehört. Die hierauf eingehenden Antworten werden rechtlich bewertet und es wird entschieden, ob und in welchem Umfang Maßnahmen aufgegeben werden.

Die wichtigsten Anforderungen:

- Die Mehrphasenfütterung für Schweine und Geflügel für „Spalte 1 Anlagen“ mit der Begrenzung und dem Nachweis zulässiger Nährstoffausscheidungen war bei den großen BImSchG-Anlagen bis zum 21.02.2021 umzusetzen; die Frist für die kleinen BImSchG-Anlagen beträgt max. 3 Jahre.
- Große BImSchG Anlagen (früher Spalte 1-Anlagen genannt) sind mit Abluftreinigungseinrichtungen auszurüsten. Sollte dies aus Verhältnismäßigkeitsgründen nicht möglich sein, sind Techniken anzuwenden, die eine deutliche Reduzierung der Stickstofffreisetzung gewährleisten (33 % bei „Tierwohlställen“, sonst 40%). Im Anhang 11 der TA Luft sind mögliche Maßnahmen beschrieben (z.B. Güllekühlung, Gülleansäuerung oder geneigte Wände der Güllekanäle u.v.m). Die Frist zur Umsetzung dieser Anforderungen beträgt max. 5 Jahre.
- Für die kleineren BImSchG-Anlagen (früher Spalte 2-Anlagen genannt), ist weder für den Bau neuer Ställe noch für den Bestand eine Abluftreinigung verpflichtend. Allerdings sind Minderungstechniken des Anhangs 11 einzubauen, die eine Ammoniak-Minderung von mindestens 33% bei „Tierwohlställe“ / ansonsten 40%, so weit wie möglich sicherstellen. Die Frist zur Umsetzung endet spätestens am 1. Januar 2029.
- Güllebehälter sind mit festem Dach, Zelt, Schwimmkörpern oder Schwimmfolie abzudecken, so dass Gerüche und Ammoniak um 85% gemindert werden. Strohhäckselabdeckungen werden nicht mehr zulässig sein. Die Frist zur Umsetzung beträgt max. 5 Jahre.
- Für Abluftreinigungsanlagen, unabhängig ob diese schon vorhanden sind oder neu hinzukommen, werden detaillierte Anforderungen an Wartung, Dokumentation und Messung auf die Betreiber zukommen. Die Frist zur Umsetzung beträgt max. 5 Jahre.

### Wie geht es weiter?

Bezüglich der Umsetzung der TA Luft besteht noch reichlich Abstimmungsbedarf zwischen den Behörden, insbesondere im Münsterland, im Land Nordrhein-Westfalen allgemein und auch zwischen den Ländern untereinander. Deshalb hat das Umweltministerium NRW Arbeitsgruppen eingerichtet, um viele Zweifelsfragen zu klären und die konkrete Umsetzung abzustimmen. Insbesondere die Frage, wie die Begrifflichkeiten „tiergerechte Haltung“ oder auch „Tierwohl“ zu interpretieren sind, ist noch Gegenstand intensiver Abstimmungen. Sicherlich werden die für Behörden aber auch für Betreiber einfach umzusetzenden Maßnahmen, die auch keinem großen Abstimmungsbedarf unterliegen, wie die Mehrphasenfütterung oder Dokumentationspflichten bei Abluftreinigungsanlagen, als erstes angegangen. Die betroffenen Betreiber werden dazu angehört und im Anschluss daran wird entschieden, ob und in welchem Umfang eine Anordnung ergeht.

Link zur Neufassung der TA Luft: [http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund\\_18082021\\_IGI25025005.htm](http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_18082021_IGI25025005.htm)

## **9. Gesetz zur baulichen Anpassung von (gewerblichen) Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung**

Seit der BauGB-Novelle 2013 ist die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von gewerblichen Tierhaltungsbetrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht mehr zulässig, soweit diese der Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung“ zum 23.07.2021 hat sich für die Betreiberinnen und Betreiber von gewerblichen Tierhaltungsanlagen für Sauen und Jungsauen, denen vor dem 20. September 2013 gewerbliche Stallanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB oberhalb der UVP-Grenze genehmigt wurden, nun die Möglichkeit ergeben, diese Stallanlagen zu ändern und an die novellierte Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung anzupassen. Voraussetzung ist, dass die Anzahl der Tierplätze dabei nicht erhöht wird und die Tierart in diesem Zusammenhang nicht gewechselt werden darf.

Während des Gesetzgebungsverfahrens hatte sich eine Anpassung der Bezeichnung des Gesetzesentwurfes sowie eine inhaltliche Beschränkung ergeben. Der ursprünglich eingebrachte Entwurf des „Gesetzes zu Verbesserung des Tierwohls in Tierhaltungsanlagen“ ist im Hinblick darauf geändert worden, dass das Gesetz nicht mehr für alle gewerblichen Tierhaltungsanlagen, sondern lediglich für Tierhaltungsanlagen zum Halten von Jungsauen und Sauen gilt.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass das Gesetz explizit auch für Stallanlagen gilt, die vor dem 20. September 2013 gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als landwirtschaftliche Vorhaben genehmigt wurden, jedoch inzwischen gewerblich betrieben werden.

Link zur Gesetzesveröffentlichung im Bundesgesetzblatt:

[https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl298s2939.pdf%27%5D#\\_bgbl\\_%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl121s2939.pdf%27%5D\\_1641825442971](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl298s2939.pdf%27%5D#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s2939.pdf%27%5D_1641825442971)



## II. Umweltbelange

### 1. Naturnahe Lebensräume statt Schottergärten

Immer mehr Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer entscheiden sich dafür, ihren Vorgarten mit Splitt-, Kies- und Schotter zu gestalten. Neben ästhetischem Empfinden ist der Wunsch nach einem möglichst pflegeleichten Garten der Grund für die Anlage eines sogenannten Schottergartens. Ein Schottergarten ist auf Dauer jedoch keinesfalls so pflegeleicht oder kostengünstig wie viele denken. Insbesondere die Reinigung der Steine von angewehten Samen, Laub und Blütenblättern und das Herauszipfen aufkommender Keimlinge zwischen den Steinen sind sehr aufwändig.

Schottergärten werden meist nur spärlich oder gar nicht bepflanzt. Im Vordergrund der Pflanzenauswahl steht dabei die Optik. So entsteht oft ein unwirtlicher Raum, der biologisch gesehen als verarmt bezeichnet werden muss, da er den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum bietet. Nicht einmal Wärme liebende Reptilien fühlen sich auf diesen monotonen Flächen wohl.

Schottergärten haben also auch sehr viele ökologische Nachteile. Dabei gibt es eine Vielzahl besserer Alternativen.

Bei einem naturnah mit Stauden, Zwiebelpflanzen und Bodendeckern bepflanzten kleinräumigen Vorgarten hält sich der Pflegeaufwand über das ganze Jahr betrachtet in Grenzen. So kann der Vorgarten zum pflegeleichten Gartenparadies werden. Ein naturnah gestalteter Vorgarten steigert die Wohnqualität und bietet Lebensraum für unzählige Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Auch die Reduzierung der lokalen Hitzeentwicklung naturnah gestalteter Vorgärten im Vergleich zu Schottergärten ist im Hinblick auf die vergangenen heißen Sommer nicht zu unterschätzen. Darüber hinaus können durch die Versiegelung und Bodenverdichtung von Schottergärten Niederschläge nur unzureichend in den Boden versickern und es können lokale Vernässungen auf dem Grundstück entstehen.

Um die positiven Alternativen zu Schottergärten aufzuzeigen, hat die Natur- und Umweltschutzakademie NRW (NUA NRW) den Flyer „Blühende Vielfalt im Vorgarten – Alternativen zu Schotter und Kies“ erstellt. In Absprache mit der NUA NRW hat der Kreis Borken diesen Flyer vervielfältigt und verteilt ihn unter anderem an die Bauantragstellerinnen und Bauantragsteller.

Downloadlink: [https://kreis-borken.de/fileadmin/kbor/Umwelt/nua\\_Flyer\\_Schottergarten.pdf](https://kreis-borken.de/fileadmin/kbor/Umwelt/nua_Flyer_Schottergarten.pdf)

Wir bitten Sie, die in diesem Flyer enthaltenen Informationen bei der Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen und ihre Auftraggeberinnen und Auftraggeber für diese Thematik zu sensibilisieren.

Wir hoffen auf Ihre Unterstützung, damit wir in den kommenden Jahren auch im Kreis Borken wieder vermehrt naturnah gestaltete, blühende und bunte Vorgärten vorfinden, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Erholungsraum für die Anwohner bieten.

## **2. Flächenversiegelung in Gewerbe- und Industriegebieten / Blickpunkt GRZ**

Hitzeperioden und Hochwasserereignisse sowie die Prognosen von Klimaforscherinnen und -forschern sensibilisieren aktuell für Umweltbelange in allen Lebensbereichen. Ob im privaten, beruflichen oder staatlich-behördlichen Kontext sind wir gefordert, Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen zu initiieren bzw. zu unterstützen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Gewerbe- und Industriegebieten legt der Kreis Borken daher ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der GRZ.

Tatsächlich ist durch die erfreuliche betriebliche Entwicklung auf vielen Gewerbegrundstücken eine umfangreiche Versiegelung, insbesondere im Bereich der Nebenflächen, festzustellen.

Zur Überprüfung dieser Entwicklungen und Regulierung etwaiger Fehlentwicklungen sind als Bestandteil der allgemeinen Bauvorlagen bei Bauanträgen in GE- und GI-Gebieten neben den diversen Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung auch aussagekräftige Lagepläne mit der Darstellung der entsprechenden überbauten Flächen, der Nebenflächen und der unversiegelten Bereiche vorzulegen. Hierauf werden wir in Zukunft einen Schwerpunkt unserer Prüfung legen.

Insbesondere bei Erweiterungs- oder Änderungsanträgen auf bereits genutzten Gewerbeflächen wird in diesen Genehmigungsverfahren die Ist-Situation in den Blick genommen und ggfls. mit den Bauantragstellenden thematisiert. Die Überprüfung einer genehmigungskonformen Versiegelung bzw. Freihaltung des Grundstücks wird dann im Weiteren ein Kriterium im Rahmen der Schlussabnahme sein.

Erste Erfahrungen in aktuellen Genehmigungsverfahren zeigen uns, dass die Genehmigung (weiterer) baulicher Anlagen auf Gewerbeflächen und die gleichzeitige Aufarbeitung des Versiegelungsgrades im Bereich der Nebenflächen durchaus eine Herausforderung sein kann. Hier sind neue Ideen, Kooperationsbereitschaft und Offenheit für Umweltbelange gefragt. Die ersten derart abgewickelten Fälle haben uns aber gezeigt, dass wir auf Verständnis stoßen und das engagierte Miteinander sowohl auf Seiten der Behörde als auch auf Seiten der Entwurfsverfassenden und Gewerbetreibenden gute Lösungen für die Sache hervorgebracht hat.

### III. In eigener Sache

#### 1. Personalwechsel im Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz

„Neue Besen kehren gut“

Nun, so neu sind die „neuen Besen“ im Fachbereich Bauen, Wohnen, Immissionsschutz nicht, sie haben nur bisher an anderen Stellen gekehrt:



Als sich nach 18 Jahren engagierter und erfolgreicher Arbeit der bisherige Fachbereichsleiter Richard Riedel Ende Februar 2021 in den Ruhestand verabschiedete, folgte ihm in dieser Funktion Bärbel Jüditz auf den Chefinnensessel des Fachbereichs. Zuvor hatte sie 11 Jahre lang den Verwaltungsbereich der Bauaufsicht geleitet.

Ihre Nachfolge in dieser Funktion der Fachabteilungsleitung und der stellvertretenden Fachbereichsleitung trat am 01.05.2021 Dieter Schleif an. Auch er ist bereits seit 11 Jahren in der Verwaltungsabteilung des Fachbereichs beschäftigt und hat die Tätigkeiten als Sachbearbeiter und als Lotse für landwirtschaftliche Vorhaben von der Pieke auf gelernt.



Ein weiteres neues Gesicht findet sich seit dem 01.02.2021 mit Stefan Groß-Heynck auf dem Posten des Lotsen für landwirtschaftliche Vorhaben. Er wechselte aus der allgemeinen Sachbearbeitung Verwaltung in diesen Aufgabenbereich und steht als Ansprechpartner für Landwirtinnen und Landwirte, für Entwurfsverfassende und auch für die Landwirtschaftskammer und den WLV für Fragen dieser Branche gern zur Verfügung.

Schlussendlich gilt es einen weiteren Wechsel anzukündigen, der jedoch erst im Frühjahr ansteht. Denn der langjährige technische Leiter der Bauaufsicht, Günter Schlüter, hat seinen Abschied in den Ruhestand angekündigt. Um sein umfangreiches fachliches Wissen und seine Erfahrung bestmöglich für uns und Sie zu sichern, wurde aktuell, d. h. bereits frühzeitig, seine Nachfolge bestimmt. Mit Jan Reirink wird ein Kollege die Fachabteilungsleitung übernehmen, der neben seiner Erfahrung in der technischen Sachbearbeitung der Bauaufsicht auch ein berufliches Leben „auf der anderen Seite“ des Schreibtisches vorweisen kann.



## 2. Zuständigkeitsveränderungen in den Fachabteilungen Bauverwaltung und Bautechnik

Aufgrund von Personalfluktuaton haben sich die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner geändert. Nachfolgender Tabelle können Sie die zuständigen SachbearbeiterInnen Technik / Verwaltung / Sekretariat für die jeweiligen Orte und deren telefonische Durchwahl (02861/681-) entnehmen:

Ort	Sachbearbeiter/in Technik		Sachbearbeiter/in Verwaltung		Sachbearbeiter/in Sekretariat	
		Tel.		Tel.		Tel.
<b>Gescher</b>	Herr Leeck	6766	Herr Block	6720	Frau Keck	6719
<b>Heek</b>	Herr Portz	6778	Herr Block	6720	Frau Paus	6722
<b>Heiden</b>	Frau Eynk	6775	Frau Schütte	6718	Frau Keck	6719
<b>Isselburg</b>	Frau Kühn / Herr Grotenhoff	6774 6773	Frau Telaar- Wewering	6723	Frau Keck	6719
<b>Legden</b>	Frau Heuer	6764	Frau Baumeister	6721	Frau Keck	6719
<b>Raesfeld</b>	Herr Löttert	6768	Frau Artz	6716	Frau Keck	6719
<b>Reken</b>	Frau Lewe	6776	Frau Baumeister	6721	Frau Keck	6719
<b>Rhede</b>	Frau Kesselring	6767	Frau Artz	6716	Frau Keck	6719
<b>Schöppingen</b>	Herr Gewering	6772	Herr Gördes	6717	Frau Paus	6722
<b>Stadtlohn</b>	Herr Lammerding / Herr Wilmink	6771 6770	Herr Gördes	6717	Frau Paus	6722
<b>Südlohn</b>	Herr Reirink	6765	Herr Block	6720	Frau Paus	6722
<b>Velen</b>	Frau Schlecking	6777	Herr Groß-Heynk	6730	Frau Paus	6722
<b>Vreden</b>	Frau Kühn / Herr Grotenhoff	6774 6773	Frau Telaar- Wewering	6723	Frau Paus	6722

Ortsübergreifende Sachbearbeitung		
<b>Lotse Gewerbe</b>	Herr Heilken	6703
<b>Lotse Landwirtschaft</b>	Herr Groß-Heynk	6730
<b>Bautechnische Nachweise</b>	Herr Beckmann	6779
<b>Technische Gebäudeausrüstung</b>	Herr Schulte	6782
<b>Baukontrollen</b>	Herr Becker / Herr Nienhaus	6781 6780

### 3. Qualität der Bauvorlagen

„Zeit ist Geld“ – oder: Zur Schnelligkeit von Baugenehmigungsverfahren

Wir haben mit unseren Serviceversprechen bereits seit Jahren über die gesetzlichen Regelungen hinausgehende Zusagen für eine schnelle Bearbeitung Ihrer Bauanträge gegeben, denn wir wissen, wie wichtig es für die Antragstellenden ist, die Genehmigung für ihr Vorhaben in den Händen zu halten und damit loslegen zu können.

Diesen Herausforderungen stellen wir uns – selbstverständlich –, auch wenn Corona und umfangreiche Personalwechsel sowie Stellenvakanzen uns das Leben nicht immer leichtmachen. Aber wem sagen wir das ...?

**Wir** wollen **Sie** mit möglichst kurzen Bearbeitungszeiten unterstützen in Ihren Planungen und Projekten – und **Sie** können **uns** dabei unterstützen mit der Vorlage möglichst vollständiger, prüffähiger Antragsunterlagen. Leider stellen wir fest, dass im vergangenen Jahr rd. 80 % aller Anträge unvollständig eingereicht wurden, wobei sich nicht wenige Nachforderungen auf bekannte, regelmäßig anfallende Bauvorlagen beziehen. Die dadurch erforderlichen Nachforderungen erhöhen den Prüf- und Arbeitsaufwand und verlängern die Bearbeitungszeit erheblich.

Daher unser Appell: Investieren Sie vor einer Antragstellung die Zeit für die Zusammenstellung vollständiger Bauvorlagen und profitieren auch Sie mit kürzeren Bearbeitungszeiten.

### 4. Abgabe von Baulasterklärungen beim ÖbVI

Bereits mit der Novellierung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 ist unter anderem auch die Vorschrift zu Baulasten und zum Baulastenverzeichnis geändert worden.

Der § 85 Absatz 2 BauO NRW 2018 - auch in der geänderten Fassung vom 02.07.2021 - räumt den Gemeinden sowie den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen/Vermessungsingenieuren (ÖbVI) die Befugnis ein, die von der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer geleistete Unterschrift auf der Verpflichtungserklärung zur Baulasteintragung zu beglaubigen.

Diese Option wird erkennbar vermehrt in Anspruch genommen. In einigen Fällen wurde von der/dem ÖbVI nicht lediglich die Unterschrift auf der Baulasterklärung beglaubigt, sondern auch der Wortlaut der Baulast bestimmt. Dies veranlasst uns zu folgendem Hinweis und Angebot:

Eine Baulasterklärung hat u.a. die Funktion, Genehmigungshindernisse zu beseitigen. Sie wird in diesen Fällen zum Bestandteil z. B. der Teilungs- oder Baugenehmigung. Diese Genehmigungen müssen konkret erteilt werden und als Verwaltungsakt inhaltlich hinreichend bestimmt sein.

§ 85 Absatz 4 BauO NRW bestimmt deshalb auch, dass das Baulastenverzeichnis von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Die Prüfung der Erforderlichkeit einer Baulast sowie die inhaltliche Formulierung der Verpflichtungserklärung obliegen weiterhin nur der Bauaufsichtsbehörde.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Baulasterklärung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Bei Unstimmigkeiten müsste diese ansonsten überarbeitet und nochmals von der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer unterschrieben werden – ein Zeit- und Kostenaufwand, der unnötig ist und ärgert.

Wir möchten Sie als ÖbVI deshalb an dieser Stelle darum bitten, im Falle einer anstehenden Baulasterklärung Kontakt mit uns aufzunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In der Regel prüfen wir, ob eine Baulast erforderlich ist, arbeiten die entsprechende Verpflichtungserklärung aus und stellen sie Ihnen zur Entgegennahme und Beglaubigung der Unterschrift zur Verfügung. So wird den Antragstellenden und auch Ihnen eine einheitliche und rechtssichere Sachbearbeitung gewährleistet.

## 5. Digitale Bereitstellung bautechnischer Nachweise

Ab **sofort** bieten wir Ihnen die Möglichkeit, bautechnische Unterlagen, wie z.B. Standsicherheitsnachweise und Wärme- oder Schallschutznachweise in digitaler Form einreichen zu können. Dazu senden Sie die Nachweise (bis maximal 20 MB) unter Angabe des Aktenzeichens bitte per E-Mail an [bauen@kreis-borken.de](mailto:bauen@kreis-borken.de).

Bei Dateien mit einer Größe von 20 MB bis 2 GB können Sie die Daten mit der Web-Anwendung Cryptshare an die vorgenannte Mailadresse versenden. Diese Anwendung können Sie mit folgendem Link aufrufen: <https://securemail.kreis-borken.de/upload?2>

Eine anschauliche Kurzanleitung über die Nutzung von Cryptshare erhalten Sie unter folgendem Link:

[https://kreis-borken.de/fileadmin/kbor/HP\\_gesamt/externer\\_zugang\\_cryptshare\\_jl210219.pdf](https://kreis-borken.de/fileadmin/kbor/HP_gesamt/externer_zugang_cryptshare_jl210219.pdf)

Eine zusätzliche Vorlage der Unterlagen in Papierform ist dann nicht mehr erforderlich.

## 6. Online-Bauantragsverfahren – aktueller Sachstand

Die Weiterentwicklung von e-Government-Funktionalitäten ist eine Daueraufgabe, der auch wir uns mit großem Engagement stellen. Als einer der ersten Online-Dienste der Kreisverwaltung Borken ermöglicht es „Bauenonline“ bereits seit 2002, sich jederzeit über den Stand des eigenen Genehmigungsverfahrens zu informieren. Neben weiteren Online-Services wie „Baulastauskunft Online“ und die Möglichkeit einer digitalen Einreichung bautechnischer Bauvorlagen (siehe Punkt III.5) lassen wir bereits seit Jahren sukzessive unsere Altvorgänge digitalisieren.

Durch die Bestimmungen des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sind Bund, Länder und Kommunen nun gesetzlich verpflichtet, bis zum Ende des Jahres 2022 ihre Verwaltungsdienstleistungen auch elektronisch über Verwaltungsportale anzubieten.

Aufgrund der Komplexität des Baugenehmigungsverfahrens mit einer Vielzahl von Beteiligten, seinen umfangreichen Bauvorlagen, den mit dem Bauvorhaben verknüpften Grundstücks- und Geoinformationen sowie diversen Verwaltungsleistungen rund um das Produkt Baugenehmigung ist die Umstellung auf ein rein digitalisiertes Baugenehmigungsverfahren mit dem Ziel einer „digitalen Baugenehmigung“ jedoch eine große Herausforderung.



Bereits seit einiger Zeit sind wir mit diesem Projekt beschäftigt. Bis zur Umsetzung des digitalen Baugenehmigungsverfahrens sind jedoch noch einige technische und organisatorische Vorbereitungsmaßnahmen in die Tat umzusetzen.

Mit dem Ziel einer flächendeckend einheitlichen Vorgehensweise wurde im Jahr 2018 durch das Bauministerium NRW das „Modellprojekt digitales Baugenehmigungsverfahren in NRW“ initiiert, an dem neben dem Ministerium die Städte Dortmund, Ennepetal, Köln und Xanten sowie die Kreise Gütersloh und Warendorf als Modellkommunen teilnehmen.

Das digitale Baugenehmigungsverfahren kann als Prozess gesehen werden, für dessen Funktionieren das Zusammenwirken dreier Bausteine erforderlich ist: Die Fachsoftware (z.B. PROSOZ Bau bei uns in der Kreisverwaltung), das zur Antragstellung erforderliche Portal (z.B. Bauportal NRW) zur Antragstellung sowie die Kommunikations- und Dokumentationsplattform zur Verfahrensabwicklung.

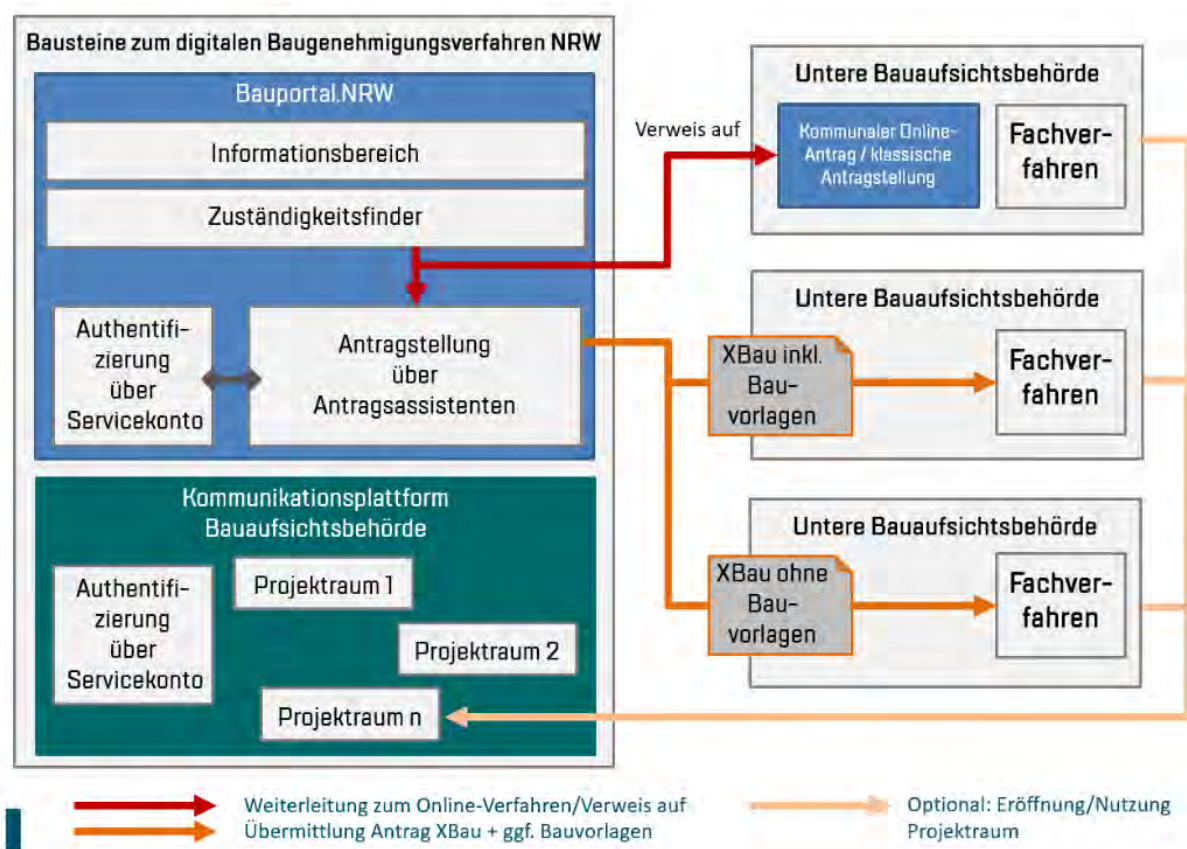


Abb.: Architektur des digitalen Baugenehmigungsverfahrens – Quelle Handout des MHKBG 2020

Der erste Baustein, unsere Fachsoftware ProsozBau, wurde im Sommer mit einem Update auf den technisch erforderlichen Stand aktualisiert. Zukünftig soll für Sie als Entwurfsverfassende zudem ein persönlicher Zugang für BauenOnline angelegt werden. Damit bekommen Sie die Möglichkeit, einen Gesamtüberblick über jeden Ihrer aktuellen Vorgänge zu erhalten. Das Softwareupdate war zudem erforderlich, damit wir uns als untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Borken an das Bauportal des Landes NRW anbinden können, dem zweiten Baustein.

Das Bauportal NRW bietet neben allgemeinen Informationen rund um das Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit, den Bauantrag mithilfe eines Antragsassistenten zu erstellen und in elektronischer Form an die zuständige Bauaufsichtsbehörde weiterzuleiten. Der Antragsassistent für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wurde im Rahmen des vorgenannten Modellprojektes entwickelt und nach einigen Verzögerungen am 31. Oktober 2021 freigeschaltet. Weitere Antragsverfahren werden nach Auskunft des Bauportals NRW in der nächsten Zeit ergänzt.

Unser Anschluss an das Bauportal und damit auch die Möglichkeit für Sie, entsprechende Bauanträge in digitaler Form bei uns einreichen zu können, steht unmittelbar bevor. Wir beginnen in diesen Tagen mit einer Testphase und sind zuversichtlich, zeitnah den Startschuss für die Entgegennahme der ersten, digitalen Anträge geben zu können, wobei die Bauvorlagen zunächst noch weiterhin analog eingereicht werden müssen.

Für Sie als einreichende Entwurfsverfassende ist eine Authentifizierung über das Servicekonto.NRW erforderlich. Das Antragsformular wird dann mittels Antragsassistent auf Bauportal NRW von Ihnen ausgefüllt, automatisiert übertragen und anschließend in unser Fachprogramm eingelesen. Weitere Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite des MHKBG unter Bauportal.NRW. In einem nächsten, späteren Schritt wird die Möglichkeit bestehen, über das Bauportal NRW auch die Bauvorlagen hochzuladen und dem digitalen Antragsformular beizufügen.

Als dritter Baustein für das digitalisierte Baugenehmigungsverfahren dient eine Kommunikationsplattform zur Abwicklung des Verfahrens. Eine einheitliche „Landeslösung“ einer Kommunikationsplattform wird zurzeit noch im Rahmen des Modellprojektes entwickelt und für 2022 in Aussicht gestellt. Weitere Optionen privater Anbieter befinden sich zum Teil ebenfalls noch in der Entwicklung. Bezüglich der Beschaffung einer geeigneten Kommunikationsplattform befinden wir uns im Austausch mit den vier weiteren unteren Bauaufsichtsbehörden im Kreis Borken, den Städten Ahaus, Bocholt, Borken und Gronau. Ein weiterer Austausch findet darüber hinaus mit den Nachbarkreisen statt mit dem Ziel eines möglichst einheitlichen Online-Angebotes.

Mithilfe der Plattform sollen alle Beteiligten des Baugenehmigungsverfahrens rechts- und revisionssicher Dokumente austauschen und aufnehmen können – bis hin zur Übermittlung der Baugenehmigung. Die Kommunikation erfolgt dabei über ein elektronisches Postfach.

Bis allerdings die Kommunikationsplattform verfügbar ist, sind die Bauvorlagen, wie oben bereits erwähnt, zunächst noch in Papierform hier einzureichen.

Über die weiteren Schritte auf dem Weg zur Entwicklung des digitalen Baugenehmigungsverfahrens im Kreis Borken und insbesondere über unseren Anschluss ans Bauportal.NRW mit all seinen Optionen werden wir Sie in Zukunft regelmäßig und rechtzeitig über unseren newsletter informieren. Falls Sie unseren newsletter erhalten möchten, bitte ich um Ihre Anmeldung unter dem Link <https://kreis-borken.de/index.php?id=16416>

Link zum Bauportal NRW: <https://www.bauportal.nrw/>



## 7. Gebäude-Einmessungspflicht

### **Änderungen der Gebäudeeinmessungspflicht von neu errichteten oder in ihrem äußeren Grundriss veränderten Gebäuden gemäß Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NRW**

Das VermKatG NRW bestimmt, dass im Liegenschaftskataster alle Liegenschaften aktuell darzustellen und zu beschreiben sind. Aus diesem Grunde unterliegen alle neu errichteten oder in ihrem äußeren Grundriss veränderten Gebäude, welche nach der Landesbauordnung NRW genehmigungspflichtig sind, der Einmessungspflicht.

Dieses gilt insbesondere für:

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industriebauten
- Landwirtschaftliche Gebäude
- Anbauten und sonstige Gebäude größer 10 m<sup>2</sup>
- baugenehmigungspflichtige Garagen und Carports.

Ausnahmen von der Einmessungspflicht gibt es für Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die nicht für eine dauernde Nutzung geeignet oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt worden sind. Gebäude und Anbauten unter 10 m<sup>2</sup> Grundrissfläche, sonstige Gebäude von geringer Bedeutung für das Liegenschaftskataster, z.B. Gartenhäuser in Kleingartenanlagen oder Gebäude, die nach § 62 Landesbauordnung NRW verfahrensfrei sind, brauchen nicht eingemessen werden. Grundrissveränderungen nach Teilabbruch sind nur dann einzumessen, wenn die bereits im Liegenschaftskataster geführten Angaben zum Gebäude nicht genügen, den neuen Grundriss eindeutig zu beschreiben.

Spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der Baumaßnahme haben die Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbau- und Nutzungsberechtigte, die gesetzliche Verpflichtung, die Einmessung zu beantragen.

Weitere Informationen, auch zu den Kosten der Gebäudeeinmessung, finden Sie im Flyer zur Gebäudeeinmessungspflicht des Kreises Borken. Dieser kann unter dem folgenden Link auf der Internetseite des Kreises Borken aufgerufen werden:

[https://kreis-borken.de/fileadmin/kbor/Geoinformation/Formulare/Flyer\\_Gebaeudeeinmessung\\_06-2021.pdf](https://kreis-borken.de/fileadmin/kbor/Geoinformation/Formulare/Flyer_Gebaeudeeinmessung_06-2021.pdf)

## 8. Geodatenatlas Schrägluftbilder - der Blick aus der Vogelperspektive

In den vergangenen Jahren wurden aus Luftbildbefliegungen

- vom 29.06.2018 für die Orte Ahaus, Gronau, Heek, Legden, Schöppingen und Vreden,
- vom 28./29.06.2019 für die Orte Bocholt, Borken, Raesfeld, Rhede und Isselburg sowie
- vom 23./30.07.2020 für die Orte Gescher, Heiden, Reken, Stadtlohn, Südlohn und Velen

neben den Senkrechtaufnahmen zusätzlich Schrägluftbilder erzeugt, so dass für das gesamte Kreisgebiet Borken Schrägluftbilder flächendeckend vorliegen.

Die in den vier Aufnahmerichtungen Norden, Süden, Westen und Osten vorliegenden Bilder ermöglichen einen guten räumlichen Eindruck des jeweiligen Gebiets und geben zugleich detailliertere Darstellungen. Beispielsweise lassen sich Gebäudeinformationen wie Fenstergiebel leicht erkennen, die in den bisher vorhandenen Senkrechtaufnahmen nicht zu erkennen sind. Dies wird am Beispiel des Schlosses Diepenbrock in Bocholt-Barlo deutlich:



Senkrechtaufnahme



Schrägluftbild- Aufnahmeerichtung Nord

[https://maps.kreis-borken.de/geodatenatlas/Hintergrundkarten\\_Grenzen/schraegluftbilder.html](https://maps.kreis-borken.de/geodatenatlas/Hintergrundkarten_Grenzen/schraegluftbilder.html)