

Infobrief 2/2004

für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser

Herausgeber: Fachbereich Bauen und Wohnen



WEST MÜNSTERLAND
KREIS BORKEN

Herausgeber: Kreis Borken
Fachbereich Bauen und Wohnen
Burloer Str. 93
46325 Borken
Telefon: 02861 / 82 2304
Telefax: 02861 / 82 1147
Internet: www.kreis-borken.de
E-Mail: bauen@kreis-borken.de

Text: Hubert Wewering

Stand: Dezember 2004

Hinweis:

Zur Vereinfachung und zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text in der Regel die männliche Schreibweise (z.B. Bauherr, Entwurfsverfasser) gewählt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Aussagen dieses Infobriefes sowohl für Frauen als auch Männer gelten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

kurz vor dem Jahresende möchten wir Sie wieder über aktuelle Themen aus unserem Aufgabenbereich als Baugenehmigungsbehörde informieren. Gleichzeitig möchten wir Rückschau auf das vergangene Jahr halten und einen Ausblick auf das Jahr 2005 geben.

Für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Fachbereich Bauen und Wohnen war in diesem Jahr neben der täglichen Arbeit das Thema „Bauen im Außenbereich“ von besonderer Bedeutung. In vielen Gesprächen mit Bauherren und Entwurfsverfassern hatten wir die Anregung erhalten, für mehr Transparenz in diesem komplexen Themenumfeld zu sorgen. Am 04.02.2004 fand im Kreishaus zunächst eine Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasser zum Thema „Bauen im Außenbereich“ statt. Die Veranstaltung stieß mit rund 200 Teilnehmern auf eine große Resonanz. Es folgte im Mai ein Infobrief für Entwurfsverfasser, in dem unter anderem der vom Land NRW herausgegebene Außenbereichserlass vorgestellt wurde.

Im September schließlich präsentierte der Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises eine 80-seitige Broschüre als Leitfaden über das Bauen im Außenbereich. Diese Broschüre ist auf eine enorme Resonanz gestoßen. Anfragen aus dem gesamten Bundesgebiet treffen hier fast täglich ein. Von den 3.000 gedruckten Exemplaren sind mittlerweile 2.500 vergriffen. Zudem ist die Broschüre über das Internet bisher 2.400mal heruntergeladen worden.

An dieser Stelle möchten wir nochmals auf die vorübergehende **Aussetzung der 7-Jahres-Frist** im Zusammenhang mit der **Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden** hinweisen. Die Regelung ist bis zum 31.12.2004 befristet. Den Bundesländern ist inzwischen durch die BauGB-Novelle die Ermächtigung eingeräumt worden, die Frist weiterhin bis zum 31.12.2008 auszusetzen. Die CDU-Fraktion im Landtag hat einen entsprechenden Antrag gestellt. Am 30.11.2004 fand im Landtag vor dem Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen eine öffentliche Anhörung statt, zu der wir als Sachverständige hinzugezogen worden sind. Wir haben dem Ausschuss ausdrücklich eine weitere Aussetzung der 7-Jahres-Frist bis zum 31.12.2008 empfohlen.

Mit einer abschließenden Entscheidung auf Landesebene ist in diesem Jahr jedoch nicht mehr zu rechnen. Deshalb empfehlen wir potenziellen Bauherren, in diesem Jahr noch einen Antrag zu stellen. Für die Wahrung der Frist reicht es aus, wenn eine Bauvoranfrage mit vollständigen Unterlagen eingereicht wird.

Für das neue Jahr hoffen wir alle auf eine durchgreifende Konjunkturbelebung mit positiven Impulsen für den Bausektor und damit verbunden für den Arbeitsmarkt. Für die tägliche Praxis wünschen wir uns weiterhin eine konstruktive Zusammenarbeit und sichern Ihnen zu, für Anregungen, Wünsche und Vorschläge offen zu sein.

Ihnen und Ihren Familien wünschen wir ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für das kommende Jahr 2005.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Holzschneider
Kreisbaudezernent



Richard Riedel
Leiter des Fachbereichs
Bauen und Wohnen

I. Novellierung des Baugesetzbuches

Am 20.07.2004 ist das „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau)“ in Kraft getreten. Das komplette Baugesetzbuch in der geänderten Fassung kann über die Internetseiten des Bundesbauministeriums (<http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/bbaug/index.html>) aufgerufen werden.

Schwerpunkt der Änderung des Baugesetzbuches ist die Umsetzung der EU-Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen in Plänen und Programmen. Nach dem neuen Recht ist sowohl für Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne eine Umweltprüfung vorgeschrieben. Schwerpunkt der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht, in dem die Umweltbelange ermittelt, bewertet und abgewogen werden müssen. Gleichzeitig wurden Änderungen beim Verfahren der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sowie Erweiterungen der Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten vorgenommen.

Für die tägliche Praxis in den Baugenehmigungsbehörden sind in erster Linie die Neuregelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 33-35 BauGB) von Interesse:

§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Die Regelung des **§ 33 Abs. 1 BauGB** (Erteilung der Baugenehmigung bei Vorliegen der „**materiellen Planreife**“ bereits vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan) ist im Wesentlichen unverändert geblieben. Lediglich redaktionelle Anpassungen an die Neuregelungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden vorgenommen.

Dagegen ist die bisherige Regelung des § 33 Abs. 2 BauGB, wonach im Einzelfall eine Baugenehmigung bereits vor Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erteilt werden konnte, wesentlich geändert worden.

Die Neufassung des **Absatz 2** erfasst nur eine Genehmigungsmöglichkeit **zwischen erstmaliger und erneuter Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**. Voraussetzung ist, dass sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Entwurfs nicht auf das konkret beantragte Vorhaben auswirkt.

Die in der alten Fassung des Absatzes 2 enthaltene Möglichkeit der Baugenehmigung vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nach dem neu eingefügten **Absatz 3** auf die Fälle begrenzt, in denen ein **vereinfachtes Verfahren zur Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans (§ 13 BauGB)** durchgeführt wird.

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Durch den neuen **Absatz 3** wird für Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich eine **weitere Zulässigkeitsvoraussetzung** eingeführt. Von einem nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB an sich zulässigen Vorhaben dürfen **keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Diese Regelung ist vor dem Hintergrund von städtebaulichen Fehlentwicklungen vornehmlich bei großflächigen Einzelhandelsprojekten vorgenommen worden. Geschützt werden soll ein bereits vorhandener „zentraler Versorgungsbereich“ in der eigenen Gemeinde oder in einer Nachbargemeinde.

Der § 34 BauGB ist weiterhin um einen neuen **Absatz 3a** ergänzt worden. So ist die Voraussetzung des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall nicht erforderlich, wenn eine **Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs** geplant ist. Das Vorhaben muss städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Keine Anwendung findet der Absatz 3a auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

§ 34 Absatz 3a BauGB dient der **Standortsicherung von bestehenden Betrieben in Gemengelagen**. Das gesetzgeberische Ziel ist es, bestimmten Gewerbebetrieben in gewachsenen Gemengelagen einen besonderen Bestands- und Weiterentwicklungsschutz zu gewähren. Absatz 3a reduziert die Möglichkeit der Betriebserweiterung auf den Einzelfall. Die Vorschrift besitzt Ausnahmecharakter. Ein atypischer Sachverhalt muss gegeben sein.

§ 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

• Biomasseanlagen

Durch die BauGB-Novelle 2004 zählen nun auch Biomasseanlagen zu den privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich (**§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**). Voraussetzung ist, dass das Vorhaben der energetischen Nutzung von Biomasse **im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, eines Gartenbaubetriebes oder eines Tierhaltungsbetriebes**, der aufgrund seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung in den Außenbereich gehört, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient.

Das Vorhaben muss dabei in einem **räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb** stehen. Antragsteller muss der Betriebsinhaber der Hofstelle sein. Die Biomasse muss überwiegend aus dem eigenen Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben stammen. Die Kooperation von mehreren Biomasse erzeugenden Betrieben wird damit ermöglicht. Die Einschränkung auf nahe liegende Betriebe soll aus ökologischen und auch aus volkswirtschaftlichen Gründen einen überregionalen Transport des Rohmaterials verhindern.

Je Hofstelle oder Betriebsstandort darf nur eine Anlage betrieben werden; die installierte elektrische Leistung der privilegierten Biomasseanlagen ist auf 0,5 MW begrenzt. Größere Anlagen bedürfen eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

• Nutzungsänderung von ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden

Die Umnutzung von ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden wird dadurch erleichtert, dass das Gebäude nicht mehr vor dem 27.08.1996 errichtet sein muss. Es reicht nun aus, wenn das land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude **vor mehr als 7 Jahren errichtet wurde (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe d BauGB)**.

Nach **§ 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. c BauGB** darf die **Aufgabe der bisherigen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht länger als 7 Jahren zurückliegen**. Den Bundesländern wurde bereits mit der BauGB-Novelle 1998 die Ermächtigung eingeräumt, die 7-Jahresfrist vorübergehend nicht anzuwenden. Diese Regelung im BauGB war zunächst bis zum **31.12.2004** befristet. Von der Übergangsregelung hat der nordrhein-westfälische Landtag im Dezember 2003 Gebrauch gemacht. Durch die BauGB-Novelle ist die Frist für die **Ermächtigung der Länder** auf den **31.12.2008** verlängert worden (**§ 245 b BauGB**). Ob das Land Nordrhein-Westfalen die neue Ermächtigung ebenfalls in

Anspruch nimmt, steht zurzeit noch nicht fest (siehe hierzu auch Anmerkungen im Vorwort).

- **Rückbauverpflichtung**

Der Absatz 5 des § 35 BauGB dient im Besonderen dem Schutz des Außenbereichs. Für alle Bauvorhaben im Außenbereich gilt, dass sie in einer **flächensparenden**, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen sind.

Neu aufgenommen in den **Absatz 5** wurde die **Rückbauverpflichtung für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB (u.a. für Gartenbaubetriebe, Intensivtierhaltungen, Windenergieanlagen, Biomasseanlagen)**. Für diese Bauvorhaben ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine **Verpflichtungserklärung** (Baulast) abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Hierdurch soll einer Beeinträchtigung der Landschaft durch aufgegebene Anlagen größeren Umfangs mit einer zeitlich nur begrenzten Nutzungsdauer entgegengewirkt werden.

- **§ 201 BauGB: Begriff der Landwirtschaft**

Die **Legaldefinition des § 201 BauGB** zum Begriff der Landwirtschaft wurde neu gefasst. Landwirtschaft i.S.d. Baugesetzbuches ist danach insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Damit reicht es nun aus, **wenn das Futter** überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen **erzeugt werden kann**. Auf die unmittelbare Verfütterung des erzeugten Futters an die Tiere kommt es nicht mehr an. Es ist jetzt auch unschädlich, wenn tatsächlich auf der Fläche etwas anderes als Viehfutter erzeugt und das Futter zugekauft wird.

II. Aktuelles

1. Novellierung der Arbeitsstättenverordnung

Die Arbeitsstättenverordnung trifft nationale Regelungen zum Schutz von Sicherheit und Gesundheit von Beschäftigten in Arbeitsstätten. Am 25.08.2004 ist die Neufassung der Arbeitsstättenverordnung in Kraft getreten. Ziel der Novellierung war es unter anderem, durch **einheitliche und flexible Grundvorschriften** den Betrieben mehr Spielraum für an ihre Situation angepasste Arbeitsschutzmaßnahmen zu geben. Mit der neuen Arbeitsstättenverordnung sind die den Arbeitsschutz betreffenden Vorschriften der Gewerbeordnung sowie die umzusetzenden Vorschriften der europäischen Richtlinie über Mindestanforderungen über die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung am Arbeitsplatz in einer Verordnung zusammengefasst worden. Damit sind die bisher an verschiedenen Stellen verstreuten staatlichen und berufsgenossenschaftlichen Arbeitsschutzkennzeichnungsvorschriften als einheitlicher Regelungskomplex neu gestaltet worden.

Die neu gefasste Arbeitsstättenverordnung ist in einen **Allgemeinen Teil** und einen **Besonderen Teil** unterteilt worden. Die allgemeinen Bestimmungen enthalten Rahmenvorschriften mit teilweise neu formulierten Anforderungen an das Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten. Der Besondere Teil stellt als Anhang grundlegende

Konkretisierungen der allgemeinen Anforderungen zusammen und übernimmt im Wesentlichen die bisherigen Regelungen der Arbeitsstättenverordnung.

Auf Grundlage der neuen Arbeitsstättenverordnung werden nun die maßgeblichen **Arbeitsstätten-Richtlinien** überarbeitet. Bis zur Überarbeitung durch den Ausschuss für Arbeitsstätten und der Bekanntmachung entsprechender Regeln gelten die bisherigen Arbeitsstätten-Richtlinien weiter.

Die neue Arbeitsstättenverordnung steht auf den Internetseiten der Europäischen Agentur für Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz zum Download zur Verfügung (www.de.osha.eu.int/de/gfx/legislation/Verordnungen.php). Hier können auch die aktuellen Arbeitsstätten-Richtlinien abgerufen werden.

2. Behindertengleichstellungsgesetz NRW in Kraft

Zum 01.01.2004 ist das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen des Landes Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist es, möglichst viele Barrieren zu beseitigen, damit behinderte Menschen in gleicher Weise wie nichtbehinderte am gesellschaftlichen Leben teilhaben.

Die **Herstellung barrierefrei gestalteter Lebensbereiche** stellt ein Kernstück des Gesetzes dar. Hierzu zählt zum Beispiel die barrierefreie Kommunikation für blinde und sehbehinderte Menschen in den elektronischen Medien. Darüber hinaus steht die Barrierefreiheit als Beseitigung räumlicher Barrieren für Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte im Vordergrund. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung oder die Änderung baulicher Anlagen des Landes und der Kommunen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften barrierefrei zu gestalten sind.

Das Behindertengleichstellungsgesetz ist Bestandteil eines Artikelgesetz, mit dem auch die Landesbauordnung geändert wurde. Mit der **Änderung des § 55 BauO NRW** müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Diese Vorschrift gilt insbesondere für Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens, Sport- und Freizeitstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Büro- und Verwaltungsgebäude, Verkaufs- und Gaststätten sowie Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen. Durch die Änderung der Landesbauordnung hat die Bauaufsichtsbehörde nunmehr auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren die Belange der Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen zu prüfen.

Das komplette Artikelgesetz mit der Fassung des Behindertengleichstellungsgesetzes und der Änderung der Landesbauordnung kann über die Internetseite www.kommunalwahlrecht.de/bgg-nrw.htm abgerufen werden.

3. Neuer Schweinehaltungserlass für das Land Nordrhein-Westfalen

Für die Errichtung und Inbetriebnahme von Anlagen zur Haltung von Schweinen liegt ein neuer Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vor. Der Erlass kann über die Internetseiten des Umweltministeriums abgerufen werden (www.munlv.nrw.de/sites/arbeitsbereiche/verbraucherschutz/schweine-main.htm).

4. Umsetzung der Energieeinsparverordnung

Die neue Energieeinsparverordnung ist seit dem 01.01.2002 gültig. Ergänzend hat der Minister für Städtebau, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen am 31.05.2002 die Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung erlassen. Im Hinblick auf die nach § 2 der Umsetzungsverordnung vorgeschriebenen **Nachweispflichten** traten in der Vergangenheit wiederholt Fragen auf, ob bei Wohngebäuden bis zu zwei Wohnungen abweichend von § 68 Abs. 3 BauO NRW ein staatlich anerkannter Sachverständiger zu beauftragen ist.

In den §§ 3 und 4 der Energieeinsparverordnung ist geregelt, welche Standards Gebäude mit normalen und niedrigen Innentemperaturen einzuhalten haben. Der § 2 Abs. 1 der Umsetzungsverordnung regelt ergänzend, dass der Bauherr für alle in den Geltungsbereich der Energieeinsparverordnung fallenden Gebäude einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz zu beauftragen hat, der den Nachweis des Jahres-Primärenergiebedarfs und die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes nach der Energieeinsparverordnung aufstellt oder prüft. Nach § 2 Abs. 2 der Umsetzungsverordnung hat sich der staatlich anerkannte Sachverständige während der Bauausführung durch stichprobenweise Kontrollen davon zu überzeugen, dass die baulichen Anlagen und deren energietechnische Ausrüstungen entsprechend den Nachweisen nach Abs. 1 Nr. 1-3 errichtet werden. Der Sachverständige hat hierüber eine Bescheinigung auszustellen.

Die Regelungen der Energieeinsparverordnung einschließlich der Umsetzungsverordnung gelten neben der Bauordnung, so dass die Nachweispflichten auch für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Anwendung finden.

5. Internetangebot des Fachbereiches Bauen und Wohnen

Die Internetseiten der Kreisverwaltung Borken können Sie unter www.kreis-borken.de aufrufen. Unter der Rubrik „Kreisverwaltung“ – Aufgabenbereich „Bauen, Planen, Wohnen“ finden Sie ausführliche Informationen über die einzelnen Aufgaben des Fachbereiches Bauen und Wohnen. Hier stehen Ihnen auch Antragsvordrucke und Formulare sowie verschiedene Broschüren zum Download bereit.

Das Internetangebot ist in den letzten Monaten erweitert worden. Unter dem Pfad „Bauen, Planen, Wohnen – Baurechtliche Verfahren – Bauantrag“ finden Sie ausführliche Informationen zum Bauantragsverfahren sowie Listen über die erforderlichen Bauantragsunterlagen, die je nach Art und Lage des Bauvorhabens vorzulegen sind.

Wir sind bemüht, das Internetangebot ständig zu erweitern und zu aktualisieren. Hierbei möchten wir Ihre Anregungen, Wünsche und Vorschläge gerne berücksichtigen. Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Dirk Heilken, Tel. 02861 – 82 2306, E-Mail: d.heilken@kreis-borken.de gerne zur Verfügung.