

Infobrief 2011 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 / 82 2314
Telefax: 02861 / 82 1147
Internet: www.kreis-borken.de
E-Mail: bauen@kreis-borken.de

Text: Burkhard Venhues

Stand: Dezember 2011

Titelfoto: „Frischer Wind für erneuerbare Energien“

Im Zuge der Energiewende beabsichtigt die Bundesregierung, bessere Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien zu schaffen. Neben baurechtlichen Änderungen und Anpassungen bei der Förderung wurden auch die Rahmenbedingungen für die Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen verbessert.

Ein Schwerpunkt bei der derzeitigen Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland wird ebenfalls der Umgang mit erneuerbaren Energien sein.

Bild: Lisa Kannenbrock

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Geschäft war im zurückliegenden Jahr geprägt von den Entwicklungen im **Energiebereich** und in der **Landwirtschaft**.

Nach der Reaktorkatastrophe von Fukushima hat in Deutschland ein Umdenken stattgefunden. Unter dem Stichwort „**Energiewende**“ wurde nicht nur der Ausstieg aus der Atomenergie beschlossen und zum Teil schon umgesetzt: 8 von 17 Atomkraftwerken sind dauerhaft abgeschaltet worden; für die Übrigen wurde ein Zeitplan gesetzlich festgeschrieben, der eine Stilllegung bis 2022 vorsieht. Flankiert wurde diese Stilllegung von Maßnahmen des Gesetzgebers, mit der **Energieeinsparung** und **Energieeffizienz** gefördert werden und gleichzeitig der Weg für die **erneuerbaren Energien** freigemacht wird.

Die den Bau- und Immissionsschutzbereich betreffenden gesetzlichen Änderungen sind in diesem Infobrief erläutert.

Im Bereich der **Tierhaltung** hält die Dynamik bei der Errichtung von Stallbauten unvermindert an. Insbesondere das Entwicklungstempo und die Größe der neu entstehenden Stallgebäude sind dabei bemerkenswert. Derzeit gibt es Überlegungen des Bundesgesetzgebers, die **Privilegierung der gewerblichen Tierhaltung** großenteils zu beschränken. Das Gesetzgebungsverfahren befindet sich allerdings noch in einem sehr frühen Stadium – so liegt uns derzeit noch kein Referentenentwurf vor. Über künftige Entwicklungen werden wir Sie auf dem Laufenden halten.


Bereits im letzten Infobrief haben wir darüber berichtet, dass **Stallbauvorhaben in Landschaftsschutzgebieten** grundsätzlich nur im Hofzusammenhang zulässig sind. Eine entsprechende Entscheidung des Kreises Borken in einem Genehmigungsverfahren hat das Verwaltungsgericht Münster im vergangenen Sommer bestätigt. Gegenwärtig prüft das Oberverwaltungsgericht NRW, ob gegen diese Entscheidung die Berufung zugelassen wird. Derzeit erarbeiten wir Hinweise für die Genehmigung von Tierhaltungsanlagen in Landschaftsschutzgebieten, die wir Ihnen dann an die Hand geben wollen. Voraussichtlich im nächsten Infobrief werden wir Ihnen unsere Ergebnisse mitteilen.

Zum Abschluss möchten wir einen Moment innehalten und Ihnen für die Festtage alles Gute wünschen. Genießen Sie die Weihnachtsfeiertage und versuchen Sie, etwas Abstand von der Hektik des Alltags zu gewinnen.

Das neue Jahr 2012 wird sicherlich wieder Herausforderungen mit sich bringen, die wir gerne mit Ihnen bewältigen möchten.

Mit freundlichen Grüßen


Hubert Grothues
Kreisbaudezernent


Richard Riedel
Leiter des Fachbereichs Bauen,
Wohnen und Immissionsschutz

Inhaltsverzeichnis

Gesetzesänderungen im Zuge der Energiewende.....	5
1. BauGB-Novelle.....	5
2. Änderung der Landesbauordnung.....	5
3. Änderung nachbarrechtlicher Vorschriften.....	6
Brandschutz bei Tierhaltungsanlagen.....	6
Baugenehmigungspflicht für Einzelveranstaltungen.....	7
Bautätigkeitsstatistik.....	7
Festlegung der Rohbauwerte ab dem 01.01.2012.....	8
Architektur im >Kontext<.....	8
Anlage: Rohbauwerttabelle ab dem 01.01.2012.....	9

I. Gesetzesänderungen im Zuge der Energiewende

1. BauGB-Novelle

Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung sieht für diese Legislaturperiode eine Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) vor. U. a. sollen der Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht gestärkt werden. Im Rahmen der Energiewende wurde dieser Auftrag des Koalitionsvertrags zunächst im Hinblick auf den Klimaschutz umgesetzt. Durch das **Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden** vom 22.07.2011 wurde das BauGB geändert.

Die für die baurechtlichen Genehmigungsverfahren wesentlichen Änderungen in Kürze:

- Im § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wurde der Schwellenwert für die **Privilegierung von Biomasseanlagen** geändert. Voraussetzung für die Privilegierung im Außenbereich ist nun, dass die Feuerungswärmeleistung der Anlage den Wert von 2,0 MW und – bei Biogaserzeugung – die Kapazität zur Erzeugung von Biogas den Wert von 2,3 Mio. Nm³ nicht überschreitet. Durch die Umstellung von der elektrischen auf die Feuerungswärmeleistung ist gewährleistet, dass eine Biogasanlage – bei ansonsten gleichen Rahmenbedingungen – nicht alleine aufgrund einer Effizienzsteigerung des Generators aus der Privilegierung fällt.
- Es wurde im § 35 Abs. 1 BauGB eine neue Nr. 8 eingefügt. Nunmehr ist im Außenbereich die **Nutzung solarer Strahlungsenergie** in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, privilegiert, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist. Zur Frage der Genehmigungsfreiheit siehe unten 2. (Änderung der Landesbauordnung).
- In Gebieten mit Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der **Energieeinsparung** oder bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

2. Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW)

Durch den Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 20. September 2010 (siehe Infobrief 2010) ergibt sich eine neue Rechtslage für die Installation von Solaranlagen in, an und auf Gebäuden, soweit sie überwiegend oder ausschließlich in das öffentliche Netz einspeisen. Die in der Landesbauordnung (BauO NRW) vorgesehenen Regelungen in § 65 Abs. 1 und 2 befreien die Installation von Solaranlagen von einer Baugenehmigung. Dies berücksichtigt jedoch nicht Anlagen, die die erzeugte Energie überwiegend oder ausschließlich ins öffentliche Netz einspeisen, da hierdurch eine Nutzungsänderung des Gebäudes erfolgt. Durch die aktuelle Rechtslage des Energieeinspeisegesetzes (EEG) wird im Allgemeinen allerdings die Einspeisung ins öffentliche Netz bevorzugt.

Eine ähnliche Problematik ergibt sich bei der Installation von Kleinwindkraftanlagen.

Kurz vor der abschließenden Beratung und Beschlussfassung steht eine Änderung der Landesbauordnung, um dieser Problematik zu begegnen.

Die Gesetzesänderung sieht vor, **Solaranlagen in, an, oder auf Gebäuden und Kleinwindkraftanlagen** – außer in reinen Wohngebieten – ohne Baugenehmigung zu errichten. Als Kleinwindanlagen werden dabei Anlagen bis zu 10 m Höhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis 3 m definiert.

Zudem wird in diesen Fällen keine Baugenehmigung mehr für die geänderte Nutzung der Gebäude benötigt.

Wie bei allen Tatbeständen der Genehmigungsfreiheit gilt gemäß § 65 Abs. 4 BauO NRW auch hier der Grundsatz, dass die Genehmigungsfreiheit **nicht** von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen nach der BauO NRW oder anderen Rechtsvorschriften entbindet. Diese Verpflichtung obliegt dem Bauherrn bzw. den anderen am Bau Beteiligten.

Wir weisen darauf hin, dass Gesetzesbeschluss und –veröffentlichung bei Redaktionsschluss noch ausstehen. Die abschließende Beratung im Landtag ist für den 21.12.2011 vorgesehen.

Nach Verabschiedung des Gesetzes wird der Gesetzestext unter dem Link www.landtag.nrw.de unter der Rubrik *Dokumente und Recherche* -> *Gesetzgebungsportal* - > *Aktuelle Gesetzgebung* zu finden sein.

3. Änderung nachbarrechtlicher Vorschriften

Beabsichtigt ein Bauherr, an grenzständigen Gebäuden nachträglich Wärmeverbundsysteme aufzubringen, war dies bislang nur nach vorheriger Zustimmung des Nachbarn und zusätzlicher Übernahme einer Baulast möglich. Diese Rechtslage erschwerte aufgrund der insoweit notwendigen Mitwirkung des Nachbarn häufig die grenzständige wärmetechnische Sanierung von Bestandsgebäuden.

Durch Gesetz vom 24.05.2011 wurde neben dem Nachbarrechtsgesetz auch § 4 BauO NRW angepasst. Demnach ist eine **Baulast nicht erforderlich**, wenn eine Außenwand und das Dach eines Gebäudes durch Maßnahmen zur Wärmedämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) geändert werden.

Damit wird klargestellt, dass es einer Baulast nicht bedarf, wenn eine Grenzüberbauung ausschließlich durch solche Maßnahmen ausgelöst wird.

II. Brandschutz bei Tierhaltungsanlagen

Aufgrund der bislang intensiv geführten Diskussionen um die Erstellung und Beurteilung von Brandschutzkonzepten ergeben sich aus den aktuellen Protokollen der Dienstbesprechungen mit dem Bauministerium NRW und der Bezirksregierung Münster Vorgaben und Erkenntnisse, die den derzeitigen Stand der Gesetzesauslegung widerspiegeln.

Danach sind in Brandschutzkonzepten von Ställen folgende **Grundsätze** zu beachten:

- Es ist zwischen landwirtschaftlichen und gewerblichen Ställen zu unterscheiden.
- Bei gewerblichen Ställen sind beabsichtigte Erleichterungen von den Regelanforderungen der Bauordnung NRW besonders zu begründen. Insbesondere ist darzulegen, wie sich die beabsichtigten Erleichterungen auf die Tierrettung auswirken.
- Bei landwirtschaftlichen Ställen mit mehr als 10.000 m³ umbautem Raum ist damit zu rechnen, dass gem. § 54 BauO NRW zusätzliche Gebäudetrennwände gefordert werden, um mehrere Brand- oder Evakuierungsabschnitte zu erreichen.

Weitere detaillierte Ausführungen zu diesem Themenkomplex finden sich unter folgendem www.kreis-borken.de/bauen -> Publikationen -> Brandschutz bei Stallanlagen

III. Baugenehmigungspflicht für Einzelveranstaltungen

Die Bauministerium NRW hat in den Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden klargelegt, dass auch **Einzelveranstaltungen** eine Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darstellen. Für die baurechtliche Genehmigungspflicht ist die Häufigkeit der Veranstaltung (einmalig, halbjährlich, jährlich etc.) nicht ausschlaggebend.

Die örtlichen Ordnungsämter bei den Städten und Gemeinden, bei denen solche Veranstaltungen, in der Regel angemeldet werden, bzw. bei denen eine gaststättenrechtliche Gestattung eingeholt wird, sind gebeten worden, die Betreiber auf die **Genehmigungspflicht** hinzuweisen.

Für ein solches Baugenehmigungsverfahren müssen Bauvorlagen nach der Bauprüfverordnung vorgelegt werden, allerdings nur in dem Umfang, wie sie zur Bewertung des Vorhabens erforderlich sind.

Die Betreiber sollten sich **möglichst frühzeitig** mit uns in Verbindung setzen, damit rechtzeitig vor der Veranstaltung festgelegt werden kann, welche Unterlagen vorgelegt werden müssen und das Baugenehmigungsverfahren zügig durchgeführt werden kann.

IV. Bautätigkeitsstatistik

Der Landesbetrieb IT.NRW hat uns darüber informiert, dass zum 01.01.2012 der Erhebungsbogen für Baugenehmigungen um Merkmale zu

- Art der Warmwasserbereitung und hierfür vorgesehene Energie,
- Anlagen zur Lüftung,
- Anlagen zur Kühlung und
- Art der Erfüllung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes

erweitert wird. Um Angaben ergänzen oder ihre Plausibilität prüfen zu können, erfolgt zusätzlich eine Abfrage zu Kontaktmöglichkeiten der Entwurfsverfasser.

Darüber hinaus wird auch der Erhebungsbogen für die Statistik der Baufertigstellungen überarbeitet. Es ist künftig durch Ankreuzkästchen anzugeben, ob sich seit Einreichung des Erhebungsbogens für Baugenehmigungen relevante Änderungen („Tekturen“) ergeben haben. Wenn ja, sind diese zu beschreiben.

Ab dem 01.01.2012 dürfen nur noch die neuen Erhebungsbögen verwendet werden.

Diese angepassten Bögen sollen zum Jahreswechsel über das Online-Angebot „Bautätigkeitsstatistik-Online“ unter

www.statistik-bw.de/baut/html/index.htm

zur Verfügung stehen.

V. Festlegung der Rohbauwerte ab dem 01.01.2012

Das Bauministerium NRW hat die ab dem 01.01.2012 geltenden Rohbauwerte für die Ermittlung von Genehmigungsgebühren gemäß den Tarifstellen 2.1.2 und 2.1.4 des Allgemeinen Gebührentarifs bekannt gegeben. Die **Rohbauwerttabelle** ist dem Infobrief als Anlage beigelegt.

Der zu berücksichtigende Stundensatz liegt künftig bei 73,00 €.

VI. Architektur im >Kontext<

Die Vortragsreihe "**Architektur im >Kontext<**", die der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) in Zusammenarbeit mit dem BDA Münsterland Anfang 2008 mit großem Erfolg gestartet hat, findet 2012 ihre Fortsetzung. In diesem Jahr werden neben Architekten und Landschaftsarchitekten aus der Region auch Referenten aus dem gesamten Bundesgebiet ihre Projekte präsentieren.

"**Architektur im >Kontext<**" präsentiert Arbeiten von Architekten und Landschaftsarchitekten, die ihre städtebaulichen Konzepte sowohl aus dem baulich-räumlichen als auch aus dem gesellschaftlich-kulturellen Kontext ableiten und für eine Architektur eintreten, die im Sinne einer nachhaltigen Ausrichtung auch den zukünftigen ökonomischen, ökologischen und technologischen Anforderungen gerecht werden kann.

Den Veranstaltungsflyer zu der Vortragsreihe finden Sie unter www.lwl-landschafts-und-baukultur.de.

**Tabelle der Rohbauwerte je m² umbauten Raumes
(Brutto-Rauminhalt)**

Gebäudeart	Rohbauwert in €/m ²
1. Wohngebäude	117,00
2. Wochenendhäuser	94,00
3. Büro- und Verwaltungsgebäude	136,00
4. Schulen	135,00
5. Kindergärten	123,00
6. Hotels, Pensionen, Heime bis zu 60 Betten, Gaststätten	134,00
7. Hotels, Heime, Sanatorien mit mehr als 60 Betten	139,00
8. Krankenhäuser	153,00
9. Versammlungsstätten wie Fest-, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater (soweit nicht unter Nrn. 7 und 12)	127,00
10. Kirchen	134,00
11. Leichenhallen, Friedhofskapellen	121,00
12. Turn- und Sporthallen, einfache Mehrzweckhallen (soweit nicht unter Nr. 9)	81,00
13. Hallenbäder	134,00
14. Sonstige nicht unter Nrn. 1 bis 13 aufgeführten eingeschossige Gebäude (z. B. Umkleidegebäude von Sporthallen und Schwimmbädern, Vereins-Heime)	112,00
15. ein- und mehrgeschossige Läden (Verkaufsstätten) bis 2 000 m ² Verkaufsfläche (soweit nicht unter Nr. 22)	115,00
16. eingeschossige Verkaufsstätten über 2 000 m ² Verkaufsfläche, Einkaufszentren (soweit nicht unter Nr. 22)	103,00
17. mehrgeschossige Verkaufsstätten über 2 000 m ² Verkaufsfläche	126,00
18. Kleingaragen	81,00
19. eingeschossige Mittel- und Großgaragen	101,00
20. mehrgeschossige Mittel- und Großgaragen	120,00
21. Tiefgaragen	132,00
22. Hallenbauten wie Fabrik-, Werkstatt- und Lagerhallen, einfache Sport- und Tennishallen ohne oder mit geringen Einbauten	
a) bis 3 000 m ² umbauten Raum	
Bauart leicht ¹	39,00
Bauart mittel ²	46,00
Bauart schwer ³	59,00
b) der 3 000 m ² übersteigende umbaute Raum	
Bauart leicht ¹	30,00
Bauart mittel ²	38,00
Bauart schwer ³	43,00
23. mehrgeschossige Fabrik-, Werkstatt- und Lagergebäude ohne Einbauten	95,00
24. mehrgeschossige Fabrik-, Werkstatt- und Lagergebäude mit Einbauten	109,00
25. sonstige eingeschossige kleine gewerbliche Bauten (soweit nicht unter Nr. 22)	67,00
26. eingeschossige Stallgebäude (soweit nicht unter Nr. 22)	58,00
27. mehrgeschossige Stallgebäude	68,00
28. sonstige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Scheunen	45,00
29. Schuppen, offene Feldscheunen, Kaltställe und ähnliche Gebäude	35,00
30. erwerbsgärtnerische Betriebsgebäude (Gewächshäuser)	
a) bis 1 500 m ² umbauter Raum	29,00
b) der 1 500 m ² übersteigende umbaute Raum	17,00

Zuschläge:

bei Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen	5 v. H.
bei Hochhäusern	10 v. H.
bei Gebäuden mit befahrbaren Decken (außer bei den Nrn. 19 bis 21)	10 v. H.
bei Hallenbauten mit Kränen für den von Kranbahnen erfassten Hallenbereich	41,00 €/m ²

Die in der Tabelle angegebenen Werte berücksichtigen nur Flachgründungen mit Streifen- oder Einzel-fundamenten. Mehrkosten für andere Gründungen sind gesondert zu ermitteln; dies gilt auch für Außen-bekleidungen, für die ein Standsicherheitsnachweis geführt werden muss.

Abschläge:

bei mehrgeschossigen Verkaufsstätten (Nr. 17) in einfacher Ausführung (Bauart leicht ¹ oder mittel ²), deren Nutzfläche überwiegend nur Ausstellungszwe-cken dient	40 v. H.
bei mehrgeschossigen Fabrik- Werkstatt und Lagergebäuden mit und ohne Einbau-ten (Nrn. 23 und 24) in einfacher Ausführung (Bauart leicht ¹ oder mittel ²)	30 v. H.

¹ Zum Beispiel Stahlhallen mit Blechdeckung und Wandverkleidung in Blech oder 11,5 cm starke Ausmauerung der Wände oder Gasbetonwände (leichte Wandverkleidung).

² Zum Beispiel Stahlhallen mit schwerer Dacheindeckung (Gasbetonplatten) und leichter Wandverkleidung, Stahlbeton- oder Spannbetonhallen mit leichter Dacheindeckung und unterschiedlichen Wandausführungen.

³ Zum Beispiel Stahlbeton- oder Spannbetonhallen mit schwerer Dacheindeckung und schweren Wandausführungen.