



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2005 Nr. 14](#)
Veröffentlichungsdatum: 30.01.2005
Seite: 342

I

Zulässigkeit von Vorhaben; Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) (EAG Bau – Einführungserlass)

2311

Zulässigkeit von Vorhaben;
Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)
(EAG Bau – Einführungserlass)

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport v. 30.1.2005
- II A 1 – 901.12 -

Paragrafen ohne Gesetzesangabe beziehen sich auf das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Inhaltsübersicht

1 Überblick

1.1 Allgemeines

1.2 Überblick über das EAG Bau

2 Umweltprüfung

2.1 Allgemeines

2.2 Umfang der Ermittlung

3 Festsetzungen im Bebauungsplan

3.1 Befristete oder bedingte Nutzungen

3.2 Sicherung der Bauleitplanung

3.2.1 Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 Abs. 3)

3.2.2 Verlängerung der Veränderungssperre (§ 17)

3.3.3 Wegfall der Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20)

4 Zulässigkeit von Vorhaben

4.1 Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33)

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

4.2.1 Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3)

4.2.2 Änderung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben (§ 34 Abs. 3a)

4.3 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35)

4.3.1 Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1)

4.3.2 Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4)

4.3.3 Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen als öffentlicher Belang

5 Überleitungsvorschriften

6 Geltungsdauer

1

Überblick

1.1

Allgemeines

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 ist im BGBl. I auf Seite 1359 verkündet und am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Die Neufassung des BauGB ist im BGBl. I. S. 2414 bekannt gemacht worden. Wesentlicher Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. EG Nr. L 197 S. 30), die sog. Plan-UP-Richtlinie. Außerdem sind Rechtsgrundlagen für den Stadtumbau und Maßnahmen der sozialen Stadt geschaffen sowie weitere aktuelle städtebauliche Fragen, auch zur Vereinfachung des Gesetzes, einer Lösung zugeführt worden. Hierzu wird auf den „Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) (EAG Bau-Mustererlass)“ der Fachkommission Städtebau verwiesen.

Die nachfolgenden Hinweise beschränken sich auf die für die Zulässigkeit von Vorhaben bedeutsamen Regelungen.

1.2

Überblick über das EAG Bau

Artikel 1 ändert das Baugesetzbuch. Die wesentlichen Regelungen im Städtebaurecht sind:

§§ 1, 1a (Grundsätze der Bauleitplanung):

Der Katalog der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange ist unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten fortentwickelt und dabei neu geordnet worden.

§§ 2 bis 4c (Aufstellung der Bauleitpläne):

Die Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne sind unter Beibehaltung der bisherigen Elemente (Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) in den §§ 2 bis 4c neu gefasst worden.

§ 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a (Umweltprüfung):

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung eingeführt worden. Hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Einzelheiten zur Aufstellung des Umweltberichtes enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a.

§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB/§ 17 UVPG (Abschichtungsregelung):

Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungspläne) und bei der Vorhabengenehmigung werden vermieden. Ist eine Umweltprüfung auf einer Planungsebene durchgeführt worden, wird die Umweltprüfung und/oder Umweltverträglichkeitsprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder sonst darauf aufbauenden Plan- und Genehmigungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.

§ 2 Abs. 4 Satz 2, § 4 Abs. 1, § 4c (Scoping, Monitoring):

Die gemeinschaftsrechtlichen Verfahrensvorgaben für die Umweltprüfung, wie z.B. Scoping (Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) oder Monitoring (Überwachung der Auswirkungen von Bauleitplänen) sind in die Vorschriften zur Bauleitplanung integriert worden.

§§ 214, 215 (Planerhaltungsvorschriften):

Die europarechtlich gebotenen formalen Verfahrensanforderungen sind mit den Regelungen zur Bestandskraft der Bauleitpläne verknüpft worden. Es besteht somit eine einheitliche Frist von zwei Jahren für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und 3 Satz 2.

§ 244 (Überleitungsvorschriften)

Die Vorschrift enthält Regelungen für die Überleitung von Bauleitplänen, Satzungen und zur Rückbauverpflichtung.

§ 9 (Befristete, bedingte Festsetzungsmöglichkeiten):

Durch die Einräumung befristeter und/oder bedingter Festsetzungsmöglichkeiten in städtebaulichen Sondersituationen werden die Möglichkeiten der Bebauungsplanung erweitert.

§ 19 (Umgestaltung der Vorschriften über die Grundstücksteilung):

Der behördliche Genehmigungsvorbehalt für die Grundstücksteilung (Teilungsgenehmigung) entfällt. Grundstücksteilungen müssen aber auch künftig mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sein.

§ 34 (Regelung zum nicht beplanten Innenbereich):

- Bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich sind künftig ihre schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.
- Nach § 34 Abs. 3a kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zugunsten vorhandener Handwerks- und Gewerbebetriebe abgesehen werden.
- Die Innenbereichssatzungen wurden ohne Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 beibehalten.

§§ 5, 15, 35, 201 (Regelungen zum Außenbereich/zur Landwirtschaft):

- In Anpassung an die geänderten Produktionsbedingungen ist der Begriff der Landwirtschaft in § 201 angepasst worden.
- Zur Steuerung von nach dem neuen § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 privilegierten Vorhaben im Außenbereich erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, auch Teilflächennutzungspläne aufzustellen (§ 5).
- Wenn eine Gemeinde beschlossen hat, einen (Teil-)Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem zur Steuerung von privilegierten Vorhaben nach dem neuen § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch Vorhaben unmöglich gemacht oder

wesentlich erschwert würde, besteht die Möglichkeit, Baugesuche bis zu einem Jahr zurückzustellen (§ 15 Abs. 3).

- Biomasseanlagen werden im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert (§ 35 Abs. 1 Nr. 6).
- Für bestimmte Außenbereichsvorhaben ist als Zulässigkeitsvoraussetzung eine ausdrückliche Rückbauverpflichtung zu beachten (§ 35 Abs. 5 Satz 2).
- Die Außenbereichssatzung wurde ohne Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 beibehalten (§ 35 Abs. 6).

§§ 45 ff. (Bodenordnung):

Die Änderungen dienen einer anwenderfreundlichen und klaren Strukturierung des Umlegungsrechts; das betrifft insbesondere die unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Umlegung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auf der einen Seite und der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf der anderen Seite. Ein Schwerpunkt liegt weiter in der Fortentwicklung des Grenzregelungsverfahrens zu dem „Vereinfachten Umlegungsverfahren“ (§§ 80 ff.) mit dem Ziel einer erhöhten Praxistauglichkeit und eines vergrößerten Anwendungsbereichs.

§§ 171a ff. (Stadtumbau):

Den Gemeinden wird – in Reaktion auf die Strukturveränderung vor allem in Demografie und Wirtschaft – für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen ein rechtlicher Rahmen zur Verfügung gestellt, bei dem insbesondere die konzeptionelle und konsensuale Vorgehensweise im Vordergrund steht.

§ 171e (soziale Stadt):

Mit § 171e ist bezweckt, die Programmziele des im Jahre 1999 eingeleiteten Bund-Länder-Programms Soziale Stadt wirkungsvoll zu unterstützen und dabei insbesondere geeignete Beteiligungs- und vor allem Mitwirkungsmöglichkeiten zu verankern und die Bündelung des Mitteleinsatzes zu verbessern.

Artikel 2 (Raumordnungsgesetz):

Im Raumordnungsrecht verfügt der Bund nur über eine rahmenrechtliche Kompetenz.

Die Artikel 3 bis 7 enthalten vor allem Anpassungen und Folgeänderungen. Hingewiesen wird dabei insbesondere auf die Neufassung von § 17 UVPG und die Änderung der Anlage 1 zum UVPG.

2

Umweltprüfung

2.1

Allgemeines

Die neuen gesetzlichen Regelungen knüpfen an die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) an, die für bestimmte Vorhaben bereits nach bisherigem Recht auf der Ebene der Bebauungsplanung durchgeführt wird. Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) wurde der Katalog der UVP-pflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben in Anlage 1 zum UVPG insbesondere auch auf Städtebauprojekte und Industriezonen ausgeweitet und die Verfahrensanforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung in das Baugesetzbuch übernommen.

2.2

Umfang der Ermittlung

Im planerischen Vorgehen ist zu berücksichtigen, dass sich bei der Umweltprüfung im Hinblick auf Untersuchungsumfang und -tiefe (s. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) keine weitergehenden Anforderungen ergeben, als sich aus allgemeinen planerischen Grundsätzen auch nach bisheriger Rechtslage ergeben haben.

a) Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

§ 2 Abs. 4 Satz 1 betont, dass die Umweltprüfung sich nur auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen bezieht. Aus dem Erheblichkeits-Kriterium ergibt sich, dass solche Umweltbelange für die Ermittlung und Bewertung außer Betracht bleiben können, die von dem jeweiligen Plan überhaupt nicht betroffen sind; es wird auch ein bestimmtes Ausmaß an Beeinträchtigung als tolerierbar und daher nicht prüfungsrelevant hingenommen.

b) Voraussehbarkeit der Umweltauswirkungen

§ 2 Abs. 4 Satz 1 sieht ferner vor, dass sich die Ermittlung nur auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen bezieht. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass bei der Planaufstellung nur eine ex-ante-Betrachtung möglich ist, die aus der Natur der Sache ein Prognoseelement beinhaltet. Das Merkmal „voraussichtlich“ stellt jedoch klar, dass für die Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung keine komplexen Zukunftsbetrachtungen anzustellen sind, sondern sich diese auch im Hinblick auf die Prognosegenauigkeit der Planung nach vernünftigem planerischen Ermessen richtet.

c) Abwägungsbeachtlichkeit der Umweltauswirkungen

Für Untersuchungsumfang und -tiefe im Rahmen der Ermittlung der voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ist darüber hinaus die Vorschrift des § 2 Abs. 4 Satz 2 maßgeblich. Danach bestimmt die Gemeinde Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange im Hinblick darauf, inwieweit die Ermittlung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist.

Bei der Vorschrift handelt es sich um eine Konkretisierung des allgemeinen planerischen Grundsatzes, nur dasjenige „in die Abwägung an Belangen einzustellen, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss“ (BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969, Az. 4 C 105.66, BVerwGE 34, 301).

d) Angemessenheit

In Verdeutlichung des Grundsatzes der Abwägungserheblichkeit (siehe Nummer 2.4.2.5.c) betont § 2 Abs. 4 Satz 3, dass die Umweltprüfung sich auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die UVP ist kein „Suchverfahren“, in dem alle nur erdenklichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Umweltgüter und deren Wertigkeit bis in alle Einzelheiten und feinste Verästelungen zu untersuchen wären und gar Antworten auf in der Wissenschaft bisher noch ungeklärte Fragen gefunden werden müssten (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. März 1996 - 4 C 19.94 - BVerwGE 100, 370 und Urteil vom 25. Januar 1996, - 4 C 5.95 - BVerwGE 100, 238).

e) Abschichtung

§ 2 Abs. 4 Satz 5 enthält eine Bestimmung, die eine Beschränkung des Umfangs der erforderlichen Ermittlung im Hinblick auf Umweltprüfungen in anderen Planungsstufen ermöglicht. Nach dieser sog. Abschichtungsregelung soll die Umweltprüfung innerhalb einer Planungshierarchie in dem nachfolgenden Verfahren auf andere oder zusätzliche Auswirkungen beschränkt werden.

Eine Umweltprüfung auf der Ebene der Raumordnungsplanung kann abschichtende Wirkungen für die Flächennutzungsplanung haben, die integrierte Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann wiederum zur Abschichtung auf der Ebene der Bebauungsplanung genutzt werden. Die Abschichtungsregelung kann auch Auswirkungen bei der Aufstellung von höherstufigen Planungen haben, indem die Ergebnisse einer vorgenommenen Umweltprüfung auf der sich anschließenden Stufe berücksichtigt werden.

Eine entsprechende Regelung enthält § 17 Abs. 3 UVPG im Hinblick auf die Abschichtung zwischen Bebauungsplan und nachfolgendem Zulassungsverfahren.

Schließlich ergibt sich aus der Abschichtungsregelung im Zusammenhang mit der Maßgeblichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad des betreffenden Plans auch die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen, soweit die Prüfung aus fachlicher Sicht dort angemessener erscheint. Hiermit kann dem unterschiedlichen Konkretisierungsgrad der Planungen auf den verschiedenen Ebenen Rechnung getragen werden. So können z.B. einige immissionsschutzrechtliche Fragen nicht auf der Planungsebene geklärt werden und können daher dem nachfolgenden Zulassungsverfahren überlassen werden. Eine Überlastung höherstufiger Planungsebenen mit – dort nicht sachgerecht durchzuführenden – Detail-

prüfungen ist ebenso zu vermeiden wie eine unsachgemäße Verschiebung der Prüfung von übergreifenden Auswirkungen auf niedrigere Planungsstufen oder das Zulassungsverfahren.

Die Abschichtungsregelung dient insgesamt dazu, Doppelprüfungen zu vermeiden und Verfahren zu beschleunigen. Von ihr sollte daher in der Praxis umfangreich Gebrauch gemacht werden.

Zu betonen ist jedoch, dass die Abschichtungswirkung grundsätzlich bei erheblichem Zeitablauf zwischen den unterschiedlichen Verfahren nachlassen kann. Dies gilt insbesondere, wenn sich die für die Umweltprüfung maßgeblichen Verhältnisse geändert haben. Für eine rechtssichere Planung empfiehlt es sich daher, vor Nutzung der Abschichtungsregelung routinemäßig in einem groben Überblick die Aktualität des vorliegenden Umweltberichts zu überprüfen.

f) Umweltfachplanungen

Eine Beschränkung des Ermittlungsaufwandes kann schließlich auch erreicht werden, indem die Bestandsaufnahmen anderer umweltrelevanter Fachplanungen herangezogen werden. § 2 Abs. 4 Satz 6 verweist insofern auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g, der insbesondere Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts nennt. Insoweit gilt, dass diese Pläne über einen hinreichend aktuellen Stand verfügen müssen.

3

Festsetzungen im Bebauungsplan

3.1

Befristete oder bedingte Nutzungen

Durch den neuen § 9 Abs. 2 wird die Möglichkeit eröffnet, im Bebauungsplan festsetzen zu können, dass bestimmte Nutzungen nur für eine bestimmte Zeit zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Festsetzungsmöglichkeit wird ergänzt durch die Erweiterung des nicht abschließenden Katalogs städtebaulicher Verträge des § 11. Damit kann die Gemeinde ergänzend zur Festsetzung die Einhaltung der Festsetzung auch aufgrund vertraglicher Ansprüche durchsetzen. Auf der anderen Seite schafft die Festsetzung die Möglichkeit, die vertraglichen Pflichten auch für den Fall der Insolvenz oder der Rechtsnachfolge abzusichern.

Bedingte und/oder befristete Festsetzungen können „in besonderen Fällen“ erfolgen, d. h. erforderlich ist eine besondere städtebauliche Situation und eine entsprechende städtebauliche Begründung. Die Bezeichnungen „bestimmte Zeiträume“ und „bestimmte Umstände“ bedeuten, dass diese im Bebauungsplan zu bestimmen und festzusetzen sind.

Die Festsetzungen sollen mit der Festsetzung der Folgenutzung verbunden werden (Satz 2), damit der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche

Entwicklung erhält. Wird eine Folgenutzung festgesetzt, muss sie Bestandteil des gesamten Bebauungsplanverfahrens (einschließlich Umweltprüfung) und der abschließenden Abwägung sein.

Durch die neuen Festsetzungsmöglichkeiten kann erstmals im Bebauungsplan eine Befristung oder eine Bedingung einer Festsetzung vorgesehen werden. Als Beispiele können genannt werden:

Festsetzung einer befristeten Nutzung als Zwischennutzung bei von vornherein zeitlich befristeten Nutzungen (z.B. Zweckbauten) sowie Festsetzung der Anschlussnutzung, um nachteilige städtebauliche Entwicklungen nach Aufgabe der Zwischennutzung zu vermeiden oder die planungsrechtliche Grundlage für nachfolgende Nutzungen zu schaffen;

Festsetzung von Maßnahmen, die für die Verwirklichung einer im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zeitlich vorhergehend erforderlich sind (z.B. Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden vor Aufnahme der schutzbedürftigen Wohnnutzung).

3.2

Sicherung der Bauleitplanung

3.2.1

Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 Abs. 3)

Die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit wird mit der neuen Regelung des § 15 Abs. 3 auf Flächennutzungspläne (für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6) ausgedehnt und an Voraussetzungen geknüpft.

Voraussetzungen sind, dass

die Gemeinde einen Beschluss zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes gefasst hat,

im Flächennutzungsplan eine „Konzentrationsfläche“ nach § 35 Abs. 3 Satz 3 für privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 (Neufassung) darstellen will, die der Errichtung solcher Vorhaben an anderer Stelle im Gemeindegebiet i.d.R. entgegensteht, und wenn

zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Der Zeitraum der Zurückstellung ist in dem Zurückstellungsbescheid anzugeben und darf längstens ein Jahr ab Zugang des Bescheids betragen. Die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde bis zur Zustellung des Zurückstellungsbescheides wird auf die Jahresfrist nur insoweit nicht angerechnet, als dieser Zeitraum für die Bearbeitung des Baugesuchs erforderlich war (§ 15 Abs. 3 Satz 2). Die Gemeinde hat den Zurückstellungsantrag innerhalb von sechs Monaten zu stellen, nachdem sie in einem Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungs- oder Immissionsschutz-Verfahren) förmlich, z.B. im Rahmen einer Beteiligung nach § 36, von dem Bauvorhaben Kenntnis erlangt hat (§ 15 Abs. 3 Satz 3). Der Zurückstellungsantrag ist nicht mehr möglich, wenn die Genehmigung erteilt ist.

Diese Regelung gilt auch im Fall der Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes nach § 5 Abs. 2b.

3.2.2

Verlängerung der Veränderungssperre (§ 17)

Die Verlängerung der Geltungsdauer einer Veränderungssperre über das dritte Jahr hinaus (§ 17 Abs. 2) und die ganz oder teilweise erneute Inkraftsetzung einer Veränderungssperre nach Ablauf der Geltungsdauer (§ 17 Abs. 3) bedurften bislang der Zustimmung der Bezirksregierung. Künftig entscheidet die Gemeinde in alleiniger Verantwortung; die Zustimmungserfordernisse sind aus Gründen der Deregulierung entfallen.

Für Veränderungssperren im Sinne des § 17 Abs. 2 oder § 17 Abs. 3, die vor dem In-Kraft-Treten des EAG Bau beschlossen wurden, ist ein Antrag auf Zustimmung weiterhin erforderlich (§ 233 Abs. 1).

3.3.3

Wegfall der Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20)

Die Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken wird grundsätzlich abgeschafft. Damit entfällt auch das Bedürfnis, für den Vollzug einer Teilung im Grundbuch auch bei fehlender Genehmigungspflicht stets ein Negativzeugnis auszustellen (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauGB a. F.).

§ 19 Absatz 2 enthält eine materiell-rechtliche Regelung, mit der sichergestellt werden soll, dass durch Grundstücksteilungen die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht unterlaufen werden. Dies betrifft solche Bebauungsplanfestsetzungen, bei denen die Größe eines Grundstücks von rechtserheblicher Bedeutung ist. Dies sind insbesondere Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3) sowie Festsetzungen über die Grundflächenzahl oder die Geschossflächenzahl, vgl. §§ 19 Abs. 1, § 20 Abs. 2 BauNVO.

4

Zulässigkeit von Vorhaben

Wegen der Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben wird auf Nummer 2 verwiesen, wegen der Absichtung gegenüber der Bauleitplanung insbesondere auf Nummer 2.2. Buchst. e.

4.1

Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33)

Infolge der Einführung der Umweltprüfung als Regelverfahren für die Bauleitplanung wird die nach bisherigem Recht in § 33 Abs. 2 enthaltene Möglichkeit zur Vorhabengenehmigung vor Beginn der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 beschränkt. Die Fortentwicklung der geltenden Rechtslage (nunmehr in § 33 Abs. 1) berücksichtigt, dass die Genehmigung eines Vorhabens während der Planaufstellung nicht vor Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und gegebenenfalls § 4a Abs. 5 erfolgt, weil europarechtlich nach

der Plan-UP-Richtlinie die Konsultationen von Öffentlichkeit und Behörden einen wichtigen Bestandteil der Umweltprüfung bilden und daher auch bei Genehmigungen nach § 33 vorauszusetzen sind.

Eine auch europarechtlich zulässige Ausnahme wird lediglich für Fallgestaltungen im Zusammenhang mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 geregelt (§ 33 Abs. 3).

§ 33 Abs. 2 sieht infolgedessen nur die Möglichkeit der Zulassung von Vorhaben vor einer erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 vor, wenn die die erneute Auslegung betreffenden Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf das zu genehmigende Vorhaben haben und die in § 33 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.

4.2

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

4.2.1

Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3)

§ 34 Abs. 3 enthält eine neue Vorgabe für die Ansiedlung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Danach dürfen von solchen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Dies betrifft insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, deren städtebauliche Auswirkungen über die nähere Umgebung hinausgehen.

Nach bislang geltendem Recht war es möglich, dass in Gebieten nach § 34 Abs. 1, in denen bereits großflächige Einzelhandelsprojekte vorhanden sind oder die einem faktischen Kerngebiet oder Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen, die Genehmigung eines weiteren, sich in die vorhandene Umgebung einfügenden Einzelhandelsgroßprojektes bauplanungsrechtlich nicht abgelehnt werden konnte. Die über die nähere Umgebung hinausgehenden Fernwirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung waren bisher nicht Prüfungsmaßstab im Rahmen des § 34. Der neue Absatz 3 sieht nunmehr vor, diese Fernwirkungen im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung zu berücksichtigen.

Soweit ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lässt, ist es bauplanungsrechtlich unzulässig. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z.B. Zentrenkonzepten) ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (s. Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drs. 15/2250, S. 54).

Im Bauantragsverfahren bestehen für Vorhaben, die nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegen, folgende Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Auswirkungen i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB:

Lage des Vorhabens außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs,

im betroffenen zentralen Versorgungsbereich vorhandene Leerstände,

Unverhältnismäßigkeit der geplanten Verkaufsflächen im Vergleich zu den im betroffenen zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen,

Unvertretbarkeit der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung in betroffenen zentralen Versorgungsbereichen.

Der Antragsteller hat zu begründen, dass das neue Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

4.2.2

Änderung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben (§ 34 Abs. 3a)

§ 34 Abs. 3a erleichtert bauliche und Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter Gewerbe- oder Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich. Danach kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines solchen zulässigerweise errichteten Betriebs dient. Die Erneuerung einer Anlage bedeutet die Neuerrichtung einer gleichartigen, vorhandenen Anlage an gleicher Stelle (vgl. Begründung zum Entwurf des Baugesetzbuchs, BT-Drs. 10/4630, S. 87). Erweiterung und Erneuerung können auch miteinander verbunden werden.

Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die nunmehr in Absatz 3a vorgesehene Abweichung ermöglicht eine wesentlich schnellere Zulassung eines Vorhabens und soll die Sicherung und Fortentwicklung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich gewährleisten. Das den neuen Absatz 3 prägende gesetzgeberische Motiv findet jedoch auch hier einen Niederschlag. Diese Erleichterung ist nicht anwendbar auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale gemeindliche Versorgungsbereiche haben können.

4.3

Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35)

§ 35 stellt nach wie vor die grundlegende Norm dar, mit der im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und aus Gründen des Umweltschutzes der Außenbereich von einer nicht außenbereichsverträglichen Nutzung frei gehalten werden soll.

4.3.1

Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1)

Die privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 wurden um eine weitere Nutzungsmöglichkeit regenerativer Energien (die Biomasseanlagen) erweitert und mit dem Ziel neu geordnet, den Planvor-

behalt des § 35 Abs. 3 Satz 3 nur auf die Vorhaben zu erstrecken, für die aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Steuerung erforderlich werden kann.

4.3.1.1

Landwirtschaft

Für den landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 ist die Änderung der Definition der Landwirtschaft nach § 201 von besonderer Bedeutung. Da heute auch in flächenbezogenen Tierhaltungen das erzeugte Futter vor der Verfütterung verarbeitet wird, wurde die Definition der Landwirtschaft den geänderten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen angepasst. Voraussetzung ist jedoch weiterhin, dass zu dem landwirtschaftlichen Betrieb genügend Flächen gehören, auf denen der überwiegende Futteranteil erzeugt werden kann. Der landwirtschaftliche Betrieb muss - wie bisher - nach den von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Urt. v. 13. April 1983 – 4 C 62/78 – BRS 40 Nr. 76) entwickelten Grundsätzen - ein auf Dauer und zwar für Generationen gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen sein. Die bewirtschaftete Fläche muss im Regelfall überwiegend entweder im Eigentum des Landwirts stehen oder zumindest langfristig gepachtet sein.

4.3.1.2

Windenergieanlagen

Durch die Neugliederung des Katalogs privilegierter Nutzungen ergibt sich die Privilegierung von Windenergieanlagen nunmehr aus § 35 Abs. 1 Nr. 5.

Mit Urteil vom 30. Juni 2004 hat das Bundesverwaltungsgericht - 4 C 9.03 - die grundlegende Entscheidung getroffen, dass sobald die für eine "Windfarm" maßgebliche Zahl von 3 Windenergieanlagen erreicht oder überschritten werde, unabhängig von der Zahl der Betreiber ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren und nicht ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sei. Eine "Windfarm" im Sinne der Nr. 1.6 der Anlage zum UVPG und der Nr. 1.6 des Anhangs zur 4. BImSchV sei dadurch gekennzeichnet, dass sie aus mindestens 3 Windenergieanlagen bestehe, die einander räumlich so zugeordnet seien, dass sich ihre Einwirkungsbereiche überschneiden oder wenigstens berühren.

4.3.1.3

Biomasseanlagen

Mit der Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 6 werden Vorhaben zur Erzeugung von Energie aus Biomasse unter bestimmten Voraussetzungen in den Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 aufgenommen, um so den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen; dabei soll dem Gebot des Außenbereichsschutzes so weit wie möglich Rechnung getragen werden. Es wird nicht nur die Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas, sondern jede energetische (einschließlich der thermischen) Nutzung von Biomasse privilegiert.

Voraussetzung ist, dass die Anlage im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb oder mit einem forstwirtschaftlichen Betrieb, einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung oder einem gewerblichen, Tierhaltenden Betrieb errichtet wird. Nach dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs muss die Anlage immer in der Nähe eines Betriebsstandortes errichtet werden; die Nutzung der Betriebsfläche außerhalb des

räumlichen Zusammenhangs zu Gebäuden widerspräche diesem Grundsatz. Wenn die Anlage von einer Betreibergemeinschaft (z.B. als Gesellschaft oder einer Gemeinschaft bürgerlichen Rechts) betrieben wird, ist besonders darauf zu achten, dass der funktionale Zusammenhang zu dem (landwirtschaftlichen) Betrieb gewährleistet ist: Der Betriebsinhaber/Landwirt muss einen nicht zu vernachlässigenden Anteil an der Gesellschaft halten und er muss einen entsprechenden Anteil eigener Produkte einbringen oder der gewonnenen Energie (z.B. Wärme) nutzen.

Die Einschränkung auf nahe liegende Betriebe soll aus ökologischen und auch aus volkswirtschaftlichen Gründen einen überregionalen Transport des Rohmaterials verhindern. Als Maßstab dienen die üblichen Entfernungen landwirtschaftlicher Betriebsabläufe und Nachbarschaftsbezüge. Nahe gelegen sind deshalb nur Betriebe in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden.

Zum Schutz des Außenbereichs ist die Privilegierung nicht auf Industrieanlagen bezogen, sondern auf Biomasseanlagen beschränkt, deren installierte elektrische Leistung 0,5 MW nicht überschreitet; das entspricht 1,5 bis 2,0 MW Eingangsleistung oder auch Feuerungswärmeleistung der eingesetzten Biomasse. Für Biomasseanlagen, die nicht ausschließlich elektrische Energie erzeugen, sondern von denen z.B. auch Wärme erzeugt wird oder Gas zu anderen Standorten von Blockheizkraftwerken weitergeleitet wird, ist entweder deren kumulierte installierte elektrische Leistung für die Grenzwertbemessung heranzuziehen oder die Beschränkung auf 0,5 MW umzurechnen: 0,5 MW/a elektrische Leistung entspricht einer Biogaserzeugung der Anlage bis zu 2,3 Mio Nm³/a.

Anlagen zum Anschluss der Biomasseanlage an das öffentliche Versorgungsnetz sind ebenfalls durch die Privilegierung erfasst. Diese Infrastrukturanlagen sind ihrem Zweck entsprechend auch über den räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte hinaus bis zur nächstgelegenen öffentlichen Versorgungsleitung privilegiert zulässig.

Nach der bisherigen Rechtslage konnten Anlagen zur Nutzung von Biomasse unter bestimmten Umständen im Außenbereich als dienende oder „mitgezogene“ Nutzung genehmigt werden. Die neue Regelung bildet gegenüber der nach bisherigem Recht möglichen Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 auf Grund der „dienenden Funktion“ oder als „mitgezogene Nebennutzung“ die speziellere Vorschrift und ist insofern abschließend.

4.3.1.4

Planvorbehalt

Der unveränderte raumordnerische und kommunale Planvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3 bezieht sich – wie bisher – nur auf § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6, d.h. nicht auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Nummer 1) und nicht (mehr) auf Kernenergieanlagen (jetzt Nummer 7). Erfasst werden daher Gartenbaubetriebe, soweit sie der Nummer 2 unterfallen, Versorgungsanlagen (Nummer 3), emittierende bzw. zweckbestimmte Vorhaben (Nummer 4), Wind- und Wasserenergieanlagen (jetzt Nummer 5) und Biomasseanlagen (Nummer 6 neu).

Insbesondere die Haltung und Aufzucht von Nutztieren in großen Stallanlagen in Form gewerblicher Intensivtierhaltung ist im Regelfall in Gewerbegebieten zulässig; sie kann aber auch in konkreten städtebaulichen Situationen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 privilegiert zulässig sein; auf sie bezieht sich dann aber der (insbesondere kommunale) Planvorbehalt.

4.3.1.5

Rückbauverpflichtung

Die Übernahme der Rückbauverpflichtung ist eine weitere Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Rückbauverpflichtung gilt für privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6. Nach dauerhafter Nutzungsaufgabe dieser Anlagen ist es aus Gründen des Außenbereichsschutzes geboten, dass sie einschließlich der bodenversiegelnden Fundamente entfernt werden. Die Baugenehmigungsbehörde soll die Rückbauverpflichtung durch Baulast oder in anderer Weise sicherstellen (§ 35 Abs. 5 Satz 3). Zwischen beiden Varianten besteht kein Rangverhältnis, in NRW dürfen daher anstelle der Baulast auch andere Formen der Sicherstellung gewählt werden (vgl. z.B. § 56 Abs. 2 S. 2 BBergG). In Betracht kommen die beschränkt persönliche Dienstbarkeit und die Sicherungsgrundschuld (wenn der Grundstückseigentümer selbst Bauherr ist) sowie die Bankbürgschaft. Eine Rückbauverpflichtung für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und für sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 besteht nicht. Eine bereits begründete Rückbauverpflichtung ist zu übernehmen, wenn ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in ein anderes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 umgenutzt wird. Eine Rückbauverpflichtung ist auch zu übernehmen, wenn ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 in ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 umgewandelt wird. Sie entfällt, wenn ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in ein solches nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Absatz 2 umgenutzt wird.

Als Folge dieser Änderung ist eine Ergänzung der Überleitungsvorschriften in § 244 Abs. 7 aufgenommen worden (s.u. Nummer 5). Sie soll sicherstellen, dass bauliche Anlagen, deren Nutzung bereits vor dem In-Kraft-Treten des EAG Bau zulässigerweise aufgenommen worden ist, auch bei einer Nutzungsänderung nicht nach § 35 Abs. 5 Satz 2 zurückgebaut werden müssen.

4.3.2

Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4)

Mit der Änderung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d) wird die bisherige Stichtagsregelung, wonach ein begünstigt zu änderndes Gebäude vor dem 27. August 1996 zulässigerweise errichtet worden sein muss, durch die dauerhafte Fristenregelung ersetzt, dass das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden sein muss.

4.3.3

Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen als öffentlicher Belang

Nach der neuen Nummer 8 des § 35 Abs. 3 Satz 1 beeinträchtigt ein Vorhaben im Außenbereich öffentliche Belange, wenn es die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört. Dies dient insbesondere dem Anliegen der Flugsicherheit, das als öffentlicher Belang bereits nach geltendem Recht vor allem bei der Errichtung von Windenergieanlagen zu berücksichtigen ist. So kann durch Windenergieanlagen zum Beispiel die Funkverbindung gestört werden; dies kann zu einem (vorübergehenden) Ausfall von Funkstrecken führen und die Flugsicherheit beeinträchtigen. Von der Wehrbereichsverwaltung werden mittelfristig diesbezügliche Unterlagen zur Verfügung gestellt. Im Baugenehmigungsverfahren sind daher gegebenenfalls die für die Flugsicherheit zuständigen Stellen, insbesondere die Wehrbereichsverwaltungen, zu beteiligen; auf den Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 5.7.2004

– IIA1 – 901.3/202 – „Zusammenarbeit der Genehmigungsbehörden mit den zivilen/militärischen Luftfahrtbehörden im Genehmigungsverfahren von Windenergieanlagen“ wird verwiesen.

5

Überleitungsvorschriften

§ 233 Abs. 1 bezieht sich nicht auf die Zulässigkeit von Vorhaben.

§ 244 Abs. 7 enthält eine Überleitungsvorschrift zur Regelung des § 35 Abs. 5 Satz 2 zur Rückbauverpflichtung für bestimmte Vorhaben im Außenbereich. Danach gilt § 35 Abs. 5 Satz 2 nicht für die Zulässigkeit eines Vorhabens, das die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zum Inhalt hat, deren bisherige Nutzung vor dem In-Kraft-Treten des EAG Bau zulässigerweise aufgenommen wurde. Die Abgabe einer Verpflichtungserklärung, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen, ist also keine Zulässigkeitsvoraussetzung, wenn eine bauliche Anlage bereits vor In-Kraft-Treten des EAG Bau zulässigerweise genutzt wurde und nunmehr lediglich die bisherige Nutzung geändert werden soll.

6

Geltungsdauer

Dieser RdErl. tritt am 31.12.2010 außer Kraft, sofern er nicht geändert oder seine Geltungsdauer verlängert wird.

- MBI. NRW. 2005. S. 342