

Zielführende Vorfeld-Kommunikation mit Bürgern und Behörden - wen muss ich wann berücksichtigen und beteiligen?

Willi Wege

Hessische Landgesellschaft mbH

Gliederung:

1. Vorstellung der HLG
2. Rahmenbedingungen
3. Vorhabensbezogener Bebauungsplan
4. Genehmigungsverfahren § 35 BauGB
5. Fazit und Ausblick

Kurzporträt der HLG

- **Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung**
- **Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Landes Hessen**
- **Sanierungs- und Entwicklungsträger nach dem Baugesetzbuch**
- **Domänenverwaltung für das Land Hessen / Ökoagentur**
- **Flächenmanagement Straßenbau**

Standorte – Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

- **Kassel (Zentrale)**
- **Gießen**
- **Mörfelden-Walldorf**
- **derzeit etwa 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**
- **Agraringenieure, Geodäten, Biologen, Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Bilanzbuchhalter, Verwaltungsfachkräfte u. a.**



Hessische Landesgesellschaft mbH

Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

12.08.19

- Grunderwerb für den Straßenbau
- Kompensationsverwaltung incl. Führung eines Kompensationskatasters
- Liegenschaftsverwaltung für Straßenbauflächen
-

- **Mobiles Bauamt für Kommunen**
- Baulandentwicklung
- Stadtentwicklung
- Innenentwicklung
- Grundstücksvermarktung
- Einzelprojekte (Geschäftsbesorgung)
- ...

- Flächenverwaltung
- Vertragsverwaltung
- Fischereischeine
- Ankauf/Verkauf Baugebiete (Domänenflächen)
-

- Bauberatung
- Architekturleistungen
- Flächennutzungstausch
- Hofbörse
- ...

- Finanzverwaltung
- Personalwesen
- IT-Abteilung
- Gebäudeverwaltung
- ...

- Ökokontenverwaltung
- Ökopunktehandel
- Freistellungserklärungen
- Pflegemanagement
- Aufforstungen
-



Rahmenbedingungen bis 2050

- Weltbevölkerung wächst um 2 Milliarden
- Fleischverbrauch verdoppelt sich
- Zahl der Landwirte geht durch Strukturwandel um 60 bis 70 % zurück
- Betriebsgröße wird sich verdreifachen
- Landkommunen entwickeln sich immer mehr zum reinen Wohnen
- Deutschland Vorreiter bei Umwelt-, Klima- und Tierschutzzielen
- Akzeptanz für Tierhaltungsanlagen in der Bevölkerung wird geringer

Gesetze und Regelwerke im Genehmigungsverfahren

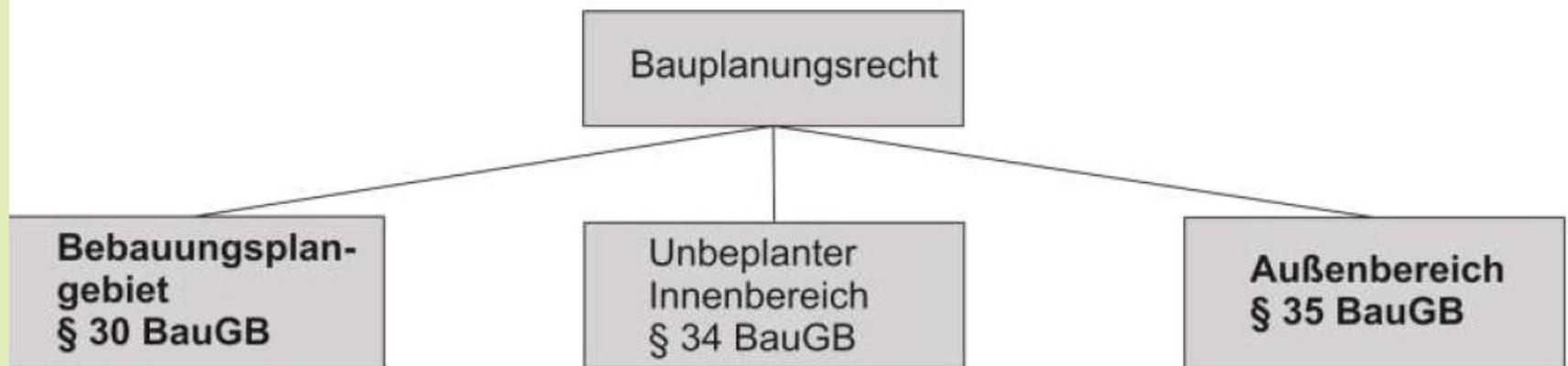
Übersicht über wichtige Gesetze und Regelwerke



Bau von Tierhaltungsanlagen

Wer den Neu- oder Umbau von Tierhaltungsanlagen plant und diese betreibt, braucht Kenntnisse über

- die „Beste Verfügbare Technik“,
- die **aktuellen bau- und umweltrechtlichen** Rahmenbedingungen,
- muss die vorhaben- und standortbezogene Betroffenheit prüfen und
- muss den entsprechenden Handlungsbedarf ableiten.
- bei der Beratung, Planung und Umsetzung Experten bedienen



**bisher Anwendung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen
§ 35 Abs.1 Nr. 4 BauGB**

Feststellung der genehmigungsrelevanten Anlagenkapazität

Durchzuführende Genehmigungsverfahren ab dem 01.11.2007 bezüglich Tierart und Anzahl der Plätze						
Tierart	Baurecht	BlmSchG		UVPG		
		vereinf. Verfahren	öffentl. Verfahren	obligatorische UVP-Pflicht	allg. Vorprüfung	Standortbezogene UVPG Vorprüfung
Hennen	< 15.000	15.000	40.000	60.000	40.000	15.000
Junghennen	< 30.000	30.000	40.000	85.000	40.000	30.000
Mastgeflügel	< 30.000	30.000	40.000	85.000	40.000	30.000
Truthühnermast	< 15.000	15.000	40.000	60.000	40.000	15.000
Rinder	< 600	600	-	-	800	600
Kälber	< 500	500	-	-	1.000	500
Mastschweine > 30kg	< 1.500	1.500	2.000	3.000	2.000	1.500
Sauen m. Ferkel < 30kg	< 560	560	750	900	750	560
Ferkel 10kg - < 30kg	< 4.500	4.500	6.000	9.000	6.000	4.500
Pelztiere	< 750	750	1.000	-	1.000	750
Güllelager	< 6.500m³	> 6.500m³	-	-	-	-
Getreidelager	-	≥ 400 t/Tag oder ≥ 25.000 t/Jahr	-	-	-	-
Biogasanlagen	< 1MW FWL	1 MW > 10 t FWL nicht besonders überwachungsbedürftig Abfälle	> 50 t/Tag nicht besonders überwachungsbedürftige Landwirtschaftstypische Abfälle	-	-	10 MW FWL

Novellierung des BauGB:

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,

...

4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll ...

Neu

Einschränkung für Errichtung, Änderung oder Erweiterung von gewerblichen Tierhaltungsanlage ab einer Tierplatzkapazität der im UVPG genannten Grenze der UVP-Vorprüfungspflicht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 30 BauGB

Zeitlicher Ablauf

- Aufstellungsbeschluss durch Gemeinde
- Frühzeitige Beteiligung (durch öffentliche Auslegung oder Einwohnerversammlung)
- Auslegungsbeschluss/Bekanntmachung durch Gemeinde
- Auslegung/Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
- Abwägung von Hinweisen und Einwendungen
- Beschlussfassung durch Gemeinde, evtl. Überarbeitung und erneute Auslegung

Empfehlung vorhabenbezogener Bebauungsplan § 30 BauGB

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht nur formell sondern wirklich an die Bürger herantreten
- Ernsthafter und offener Umgang mit Problemen und Bedenken der Bürger
- Einbeziehung der Gemeindevertreter und Bürger in die Lösungsfindung
- Alternativenprüfung vorstellen und erläutern
- Spezialisten einbeziehen, um fachliche Bedenken zu diskutieren
- Besichtigung von gleichartigen Vorhaben

§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich „privilegierte Vorhaben“ - Abs. 1

- Land- oder Forstwirtschaft
- Betriebe der Wein und gartenbaulichen Erzeugung
- Vorhaben mit nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung
- (z.b. Schweinemast; Hundezwinger; Energieerzeugung)
- § 201 BauGB

§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich Sonstige Vorhaben-Abs. 2

- Sonstige Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigen
- Sonstige Vorhaben im Außenbereich sind nur sehr eingeschränkt zulässig: § 35 Abs. 2 BauGB
- Wohngebäude, gewerbliche Anlagen
- Nutzungsänderungen eines (ursprünglich) „privilegierten“ Vorhabens: Beispiel „die Jagdhütte“
- Beispiel „aufgegebenener“ Bauernhof – „begünstigte“ Vorhaben (§ 35 Abs. 4)
- Umbau des bisher bestandsgeschützten Wohngebäudes

§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich begünstigte Vorhaben – Abs. 4

- Das sind „sonstige“ Vorhaben, die außenbereichsverträglich sein müssen, denen aber einzelne öffentliche Belange nicht entgegenhalten können (z.B. Darstellung Flächennutzungsplan)
- Kennzeichen: Gedanke eines erweiterten Bestandsschutzes
- Ehemalige landwirtschaftliche Gebäude
- Neuerrichtung gleichartiger Wohngebäude an gleicher Stelle
- Neuerrichtung zerstörter Gebäude an gleicher Stelle („Brand“)
- Besonders erhaltenswerte Gebäude (Burgenprivileg“)
- Erweiterung von Wohngebäuden
- Erweiterung gewerblicher Gebäude

Landwirtschaftliche Gebäude § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
- 1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Rechtsanspruch?

- Wortlaut: „können zugelassen werden“
- Aber schon BVerwGE 18, 247:
- Werden durch die Ausführung oder Nutzung eines Vorhabens öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, so besteht auf die Zulassung des Vorhabens ein Rechtsanspruch

Nutzungsrechtliche Eingriffsregelung

- Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 entscheidet gem. § 36 Abs. 1 S. 1 die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde

Beteiligungen

- Nach § 36 Abs. 2 S. 1 darf das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmungen der höheren Verwaltungsbehörde nur aus den sich aus § 35 ergebenden Gründen versagt werden.

Beteiligung nach § 36 BauGB und Erlass einer Veränderungssperre

- Durch die Erteilung ihres Einvernehmens zu einem Bauvorhabens wird die Gemeinde grundsätzlich nicht gehindert, eine dem Vorhaben widersprechende Bauleitplanung zu betreiben und sie durch eine Veränderungssperre zu sichern.
- Eine Veränderungssperre, die der Gemeinde erst die Zeit für die Entwicklung eines bestimmten Planungskonzeptes geben soll, ist mangels eines beachtlichen Sicherheitsbedürfnisses unwirksam.
- Ein Normenkontrollverfahren wegen einer Veränderungssperre erledigt sich nicht nach zwei Jahren durch Zeitablauf, wenn die Gemeinde zuvor die Geltungsdauer der Veränderungssperre verlängert hat.
- BVerwG, Urteil vom 19. Februar 2004 – 4CN16.03

§ 36 Abs. 2 BauGB

2. Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden.

Fazit und Ausblick:

Erfahrungen zeigen, dass die besten Absichten und Planungen nichts nützen, wenn Bürgerinitiativen/Öffentlichkeit Druck/Einfluss auf Kommunalvertreter ausüben, so dass letztendlich die Baumaßnahme nicht genehmigt wird.



**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!**