

Umfangreicher Einführungserlass zum EAG Bau

Das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juli 2004 (BGBl. I S. 1359) hat zu umfangreichen Änderungen im Baugesetzbuch geführt. Eine nähere Erläuterung erfahren diese Änderungen mit dem brandenburgischen EAG Bau-Einführungserlass vom 4. April 2005, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 21 vom 1. Juni 2005, S. 566 ff. Der Erlass ist auch über die Internetseite des MIR abrufbar:

http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=107624&_siteid=23

Eine detaillierte Darstellung der Neuregelungen des EAG Bau ist außerdem abrufbar unter:

http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=109209&_siteid=81

Dem brandenburgischen EAG Bau-Einführungserlass liegt der Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU zugrunde (<http://www.is-argebau.de>). Die Ergänzungen im Brandenburgischen EAG Bau-Einführungserlass beziehen sich insbesondere auf folgende Punkte:

- Mit dem EAG Bau wurde eine allgemeine Umweltprüfungspflicht und das Monitoring (Überwachung) für Bauleitpläne eingeführt. Der Einführungserlass thematisiert die Möglichkeit, Teile der Landschaftsplanung für die Umweltprüfung heranzuziehen. Daneben werden verschiedene planungsrelevante Datenquellen zu Umweltinformationen genannt, die sowohl für die Umweltprüfung als auch für das Monitoring nützlich sein können (u.a. Nr. 2.6.1).
- Die Anwendungsvoraussetzungen und -möglichkeiten für den neu bzw. wieder eingeführten Teilflächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2b BauGB werden näher erläutert (Nr. 3.5.1.1).
- Es wird dargelegt, welche Aspekte bei der nunmehr möglichen Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB zu beachten sind (Nr. 3.5.2.5).
- Die Auswirkungen der neuen Zulässigkeitsvoraussetzung des § 34 Abs. 3 BauGB werden näher erläutert. Nach der Neuregelung dürfen von Vorhaben innerhalb des unbeplanten Innenbereichs keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Die Regelung betrifft insbesondere – wenn auch nicht ausschließlich! – Vorhaben des großflächigen Einzelhandels. Es werden daher auch weiterführende Hinweise zum großflächigen Einzelhandel gegeben, um den Umgang mit der Neuregelung für alle Beteiligten praktikabler zu machen (Nr. 4.2.1).
- Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist die sanierungsrechtliche Genehmigung für ein Vorhaben nunmehr durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu erteilen, wenn gleichzeitig eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung für das jeweilige Vorhaben erforderlich ist (Ist nur eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich, liegt die Zuständigkeit allein bei der Gemeinde). Über die sanierungsrechtliche Genehmigung hat die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde zu entscheiden.

Durch das EAG Bau kam es auch zu Neuregelungen im Bereich der Bodenordnung (§§ 45 bis 79 BauGB), die der EAG Bau-Einführungserlass ebenfalls darstellt. Nachfolgend sollen die wichtigsten Aspekte genannt werden:

- Die Änderungen in §§ 45 ff. BauGB sollen zu einer Verfahrenvereinfachung führen. Das betrifft insbesondere die unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Umlegung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Hinzuweisen ist insbesondere auch auf eine Neuregelung bei der Flächenumlegung (§ 58 Abs. 1 BauGB). Dort ergab sich in der Praxis häufig das Problem, dass der gesetzliche Flächenbeitrag nur einen unzureichenden Vorteilsausgleich darstellte. Der neue § 58 Abs. 1 S. 4 BauGB bestimmt jetzt, dass der Umlegungsvorteil zusätzlich in Geld auszugleichen ist, soweit dieser den nach § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB zu leistenden Flächenbeitrag übersteigt.
- Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Einführung der „Vereinfachten Umlegung“. Das Grenzregelungsverfahren wurde zum „Vereinfachten Umlegungsverfahren“ (§§ 80 ff. BauGB) mit dem Ziel einer erhöhten Praxistauglichkeit und eines vergrößerten Anwendungsbereichs fortentwickelt. Es ist für solche Fälle gedacht, bei denen nicht in stärkerem Maße in vorhandene Strukturen und Bestände eingegriffen werden soll, so dass die Neuordnung der Grundstücke verhältnismäßig geringe Schwierigkeiten bereitet. In diesen Fällen kann die Bodenordnung in einem weniger aufwändigen Verfahren – eben dem „Vereinfachten Umlegungsverfahren“ – im Gegensatz zu dem umfassenden, „klassischen“ Umlegungsverfahren erfolgen.
- Die Grenzregelung war zwar bereits ein stark vereinfachtes Verfahren, hatte jedoch einen zu engen Anwendungsbe- reich, um in dem erforderlichen Umfang zu einer Beschleunigung und Erleichterung der Grundstücksneuordnung beizutragen. Die Neuregelungen der §§ 80 ff. BauGB sehen daher im Wesentlichen vor, Zweck und Reichweite der vereinfachten Umlegung, wie auch im normalen Umlegungsverfahren, zugunsten der Ermöglichung einer wirtschaftlichen und zweckmäßigen Bebauung durch Neuordnung der Grundstücksgrenzen auszugestalten und hierzu nicht nur einen Tausch von Grundstücksteilen bzw. Grundstücken unter unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücken (wie im bisherigen Grenzregelungsrecht der §§ 80 ff. BauGB a. F.), sondern auch unter Einbeziehung weiterer Grundstücke zu ermöglichen, die in enger Nachbarschaft liegen.
- Auf eine Regelung zur freiwilligen Umlegung wurde verzichtet, da das bestehende Umlegungsrecht so flexibel ist, dass bereits nach geltender Rechtslage vielfältige Formen eines vertraglichen und konsensualen Zusammenwirkens zwischen den Eigentümern untereinander und gegebenenfalls mit der Gemeinde möglich sind.

(Jörg Finkeldei, Christina Schlawe,
MIR)