

## Umwidmung landwirtschaftlicher Grundstücke – neue Regelungen mit Auswirkungen im Energiebereich

von Carmen Rădulescu, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Am 10.10.2022 wurde die Anordnung Nr. 299/2022, welche die bisherige Anordnung Nr. 83/2018 betreffend das Verfahren zur „Entnahme von Grundstücken im Außenbereich aus dem landwirtschaftlichen Kreislauf (das „**Verfahren**“) ändert, veröffentlicht.

### Hintergrund

Diese Änderungen folgen den im Sommer eingebrachten Novellierungen im Baurecht (insbesondere zu den Gesetzen Nr. 18/ 1991 und Nr. 50/1991), die u.a. die Stromerzeugungsprojekte aus erneuerbaren Energiequellen (**EEQ**) betrafen. Infolge dieser Änderungen dürfen auf im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen der 3. bis 5. Qualitätsklasse der Nutzungskategorie Acker-, Weide-, Wein- und Obstbau aufgrund der Baugenehmigung und der Zustimmung über die Überführung aus dem landwirtschaftlichen Kreislauf u.a. folgende Bauvorhaben ausgeführt werden:

- (i) Bauvorhaben die landwirtschaftlichen Tätigkeiten und/ oder damit zusammenhängenden Dienstleistungen dienen, wozu auch die Anlagen zur Stromerzeugung aus EEQ ausschließlich zur Energiebereitstellung für den Eigenverbrauch von Bauernhöfen zählen;
- (ii) selbstständige Stromerzeugungsanlagen aus EEQ (Solarenergie, Windenergie, Energie aus Biomasse etc.), sofern deren Fläche 50 ha nicht überschreitet.

Zusätzlich wurde Ende Juli 2022 das Gesetz 50/1991 dahingehend geändert, dass für die unter Pkt. (i) oben genannten Bauvorhaben eine Baugenehmigung ausgestellt wird, ohne dass hierfür im Voraus ein Bebauungsplan (rum. *plan urbanistic zonal* - **PUZ**) zu genehmigen ist. Die unter Pkt. (ii) genannten selbstständigen Stromerzeugungsanlagen werden von der obigen Ausnahme nicht erfasst, womit *per a contrario* ein Bebauungsplan hierfür weiter notwendig sein sollte.

### Neuigkeiten zu dem Verfahren

Angesichts der Ergänzung der Bauvorhaben, die auf Grundstücken im Außenbereich ausgeführt werden dürfen, wurden auch die Umwidmung (Entnahme aus dem landwirtschaftlichen Kreislauf) und die hierfür vorzulegende Dokumentation entsprechend geändert.

Zu den verabschiedeten Neuigkeiten zählen folgende:

- die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen über 1 ha und höchstens 50 ha für die Errichtung der Stromerzeugungsanlagen aus EEQ erfolgt aufgrund des Beschlusses des Leiters der Landwirtschaftsabteilung des Landkreises, mit Zustimmung der spezialisierten Abteilung im Ministerium für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung;
- Die vorzulegende Dokumentation zur Genehmigung der Entnahme aus dem landwirtschaftlichen Kreislauf wurde um weitere Unterlagen (z.B. technischer Bericht, topographischer Plan) ergänzt;

- Im Falle von Stromerzeugungsanlagen aus EEQ ausschließlich zum Zweck der Energieversorgung für den Eigenverbrauch von Bauernhöfen müssen zusätzlich eine von dem Rathaus ausgestellte Bescheinigung, die eine Reihe von Angaben (z.B. Standortdaten, Nutzungskategorie) bestätigt, sowie eine Bescheinigung über die Eintragung als landwirtschaftlicher Betrieb (*exploatație agricolă*) vorgelegt werden;
- Im Falle von selbstständigen Anlagen für die Stromerzeugung aus EEQ muss die Dokumentation mit dem technischen Projekt über die Lage der Anlage innerhalb des Bauernhofs vervollständigt werden.

**Hinweis:** Diese Änderung ist nicht verständlich; es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es sich um einen offensichtlichen Referenzfehler handelt, da sich ein solches technisches Projekt auf Stromerzeugungsanlagen beziehen sollte, die sich innerhalb der Bauernhöfe befinden, und nicht auf die selbstständige Stromerzeugungsanlagen. Darüber hinaus ist in einer separaten Bestimmung auch im Falle von selbstständigen Stromerzeugungsanlagen eine ähnliche Verpflichtung vorgesehen, das technische Projekt hinsichtlich des Standortes und der Nutzung der Stromerzeugungsanlagen vorzulegen.

## Fazit

Die seit dem Sommer eingeführten gesetzlichen Änderungen verfolgen das Ziel, die Entwicklung von Stromprojekten aus erneuerbaren Energiequellen zu erleichtern, haben jedoch auf Ebene der zuständigen Behörden zu uneinheitlichen Auslegungen und – entgegen dem beabsichtigten Zweck – stellenweise zu hoffentlich vorübergehenden Blockaden bei der Ausführung dieser Projekte geführt.

So birgt auch derzeit die Entwicklung von Energieprojekten im Außenbereich noch eine Reihe von Unklarheiten und verursacht unterschiedliche Auslegungen des gesetzlichen Rahmens durch die Behörden. Betroffen sind insbesondere die Fragen nach der Notwendigkeit eines vorherigen Bebauungsplans für die Entwicklung derartiger Projekte im Außenbereich sowie hinsichtlich der Überführung von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Fläche von über 50 ha aus dem Außenbereich in den Innenbereich.

Eine kohärente Gesetzgebung und eine einheitliche Anwendung auf Behördenebene sind unerlässlich, um die derzeit so notwendige ungehinderte Entwicklung von Projekten im Energiebereich zu ermöglichen.

Kontakt und weitere Informationen:



**STALFORT Legal. Tax. Audit.**  
**Bukarest – Bistrița – Sibiu**

**Büro Bukarest:**

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: [bukarest@stalfort.ro](mailto:bukarest@stalfort.ro)

[www.stalfort.ro](http://www.stalfort.ro)