

Niederschrift über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im September und November 2005

TOP 1:

Berücksichtigung von Belangen des Altbergbaues in Baugenehmigungsverfahren:

Das Thema wurde bereits in den Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im Oktober/November 2002 erörtert. Auf die Ausführungen zu TOP 2 der mit Erlass vom 06.02.2003 übersandten Niederschrift wird verwiesen. Die darin angesprochene Übersichtskarte, aus der die Gemeinden ersichtlich sind, die vom oberflächennahen untertägigen Altbergbau betroffen sind (gelb gekennzeichnete Bereiche), wurde inzwischen aktualisiert und ist unter

http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/dieBezirksregierung/aufbau/abteilungen/abteilung8/dezernat87/img/obfln_bergbau_nrw.jpg

abrufbar. Sollte die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 „Bergbau und Energie in NRW“ Kenntnis erhalten, dass darüber hinaus weitere Gemeinden durch einwirkungsrelevanten Altbergbau betroffen sind, wird sie diese Gemeinden hierüber informieren.

Bisher hat sich lediglich ein Drittel der vom Altbergbau betroffenen Gemeinden mit der Bezirksregierung Arnsberg in Verbindung gesetzt, um nähere Informationen darüber zu erhalten, welche Gemeindegebiete durch tages-/oberflächennahen Bergbau und/oder verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus berührt werden.

Es ist aber für die Bauaufsichtsbehörden erforderlich, sich die notwendigen Kenntnisse darüber zu verschaffen, welche Flächen im Gebiet einer vom Altbergbau berührten Gemeinde betroffen sind. Damit kann die Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg im Baugenehmigungsverfahren auf die Fälle beschränkt werden, in denen Baugrundstücke in Gemeindegebieten liegen, die durch einwirkungsrelevanten Altbergbau betroffen sind. Der Bezirksregierung Arnsberg stehen zwar noch nicht in allen Fällen endgültige Karten mit Darstellung der betroffenen Gemeindegebiete zur Verfügung, sie sollen aber bis Ende 2006 erstellt sein. Es ist vorgesehen, die Karten über den Geoserver beim LDS abrufbar zu machen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die betroffenen Gemeindegebiete allerdings nicht grundstücksgenau dargestellt werden.

Das Freistellungsverfahren gemäß § 67 Abs. 1 BauO NRW beruht auf der Vorstellung, dass die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren festgestellt hat, dass das entsprechende Gebiet grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist (§ 16 BauO NRW). In den Fällen, in denen die Gemeinde nachträglich zu der Erkenntnis kommt, dass im Bereich des Bebauungsplanes liegende Grundstücke wegen der Gefahr von Tagesbrüchen oder von Methangasaustritten möglicherweise nicht bebaut werden können, soll sie verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in dessen Verlauf die Bezirksregierung Arnsberg beteiligt wird.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW prüft die untere Bauaufsichtsbehörde zwar nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit § 16 BauO NRW. Hat sie jedoch Erkenntnisse, dass das Baugrundstück vom Altbergbau betroffen ist, ist sie nicht daran gehindert, eine Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen zu versehen bzw. zu versagen, wenn Gefahren für die öffentliche Sicherheit drohen. Gleiches gilt bei der Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde im immissionsschutzrechtlichen Verfahren.

Sofern sich bei einem Bauvorhaben herausstellt, dass aufgrund der altbergbaubedingten Einwirkungen eine Baugrunduntersuchung erforderlich ist, um sicher beurteilen zu können, dass das Grundstück bebaubar und die Standsicherheit gewährleistet ist, muss der Standsicherheitsnachweis hierzu entsprechende Angaben enthalten. Die untere Bauaufsichtsbehörde sollte im vereinfachten Verfahren gem. § 68 Abs. 2 BauO NRW in die Baugenehmigung Hinweise dahingehend aufnehmen, welche Aussagen sie im Standsicherheitsnachweis, der spätestens bei Baubeginn vorliegen muss, erwartet. Es kann notwendig sein, dem Bauherrn zu empfehlen, hierfür besondere Sachverständige einzuschalten. Ob anerkannte Sachverständige für Erd- und Grundbau dazu geeignet sind, wird die Ingenieurkammer Bau mit der BR Arnsberg klären. Ein aktuelles Verzeichnis der Sachverständigen, die von der Bezirksregierung Arnsberg gem. § 36 GewO für den Bereich „Markscheidewesen/Bergschadenkunde“ anerkannt sind, ist unter

http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/dieBezirksregierung/aufbau/abteilungen/abteilung8/dezernat87/mark_sch/sv_verz.html

abrufbar.

TOP 2:

BauO NRW:

§ 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW:

Nach dieser Vorschrift ist ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Probleme bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche treten in der Praxis häufig dann auf, wenn Dachflächen zum Teil „unterbrochen“ werden, um den Nutzern des Dachgeschosses auch einen Aufenthalt im Freien zu ermöglichen.

Die maßgebende Grundfläche ergibt sich aus den das Geschoss umfassenden äußeren Bauteilen. In der Regel bilden die Giebelwände den seitlichen Abschluss, während die geneigten Dachflächen das Geschoss nach oben hin begrenzen. Bereiche, die keinen oberen Abschluss haben, und damit nicht allseitig umschlossen sind, sind nicht in die maßgebende Grundfläche einzubeziehen. Eine Ausnahme bilden Dacheinschnitte (Dachterrassen), die die geneigte Dachfläche nur geringfügig unterbrechen. Solche Dacheinschnitte sind Bestandteil des geneigten Daches und haben insofern keinen Einfluss auf die maßgebende Grundfläche.

In Zweifelsfällen kann eine Vergleichsrechnung unter Zugrundelegung einer homogenen Dachfläche Klarheit schaffen.

§ 4 Abs. 2 BauO NRW:

Die Vereinigungsbaulast gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW regelt einen speziellen Anwendungsfall für Baulasten, schließt aber nicht aus, dass anders gelagerte Fälle bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 83 Abs. 1 BauO ebenfalls mithilfe einer Baulast geregelt werden.

§ 6 Abs. 11 Satz 1 Nr. 1 BauO NRW:

Nach dieser Vorschrift sind auf Grenzgaragen Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Aufgrund der technischen Möglichkeiten, die

Solaranlagen beweglich zu konstruieren und entsprechend dem optimalen Ausrichtungswinkel zur Sonne zu betreiben, sind Fälle denkbar, in denen je nach Ausrichtung der Anlage Konstruktionen auf dem Garagendach entstehen, bei denen fraglich ist, ob diese noch von Sinn und Zweck der Vorschrift gedeckt sind. Bei der Novellierung des § 6 BauO NRW wird geprüft, ob eine Klarstellung hinsichtlich solcher Anlagen auf Grenzgaragen erforderlich wird.

§ 6 Abs. 11 BauO NRW:

- Das Einbringen einer Fensterfläche in die Gebäudeabschlusswand einer Grenzgarage stellt eine Öffnung dar und ist deshalb nicht zulässig.

- Zur Frage, ob eine Treppe, die von einer Grenzgarage in den Keller eines Wohngebäudes führt (Verbindung zwischen Haus und Garage) zur Unzulässigkeit der Grenzgarage führt:

Die Beantwortung der Frage hängt davon ab, ob nach dem Wortlaut des Abs. 11 eine Grenzgarage nur als selbstständiges Gebäude oder auch als Raum in einem anderen Gebäude, also als unselbstständiger Bauteil dieses Gebäudes, anzusehen ist.

Nach der Rechtsprechung des OVG NRW sind zumindest Verbindungen von nach Abs. 11 privilegierten Abstellräumen mit den Gebäuden der Hauptnutzung unzulässig, unabhängig davon, ob die Abstellräume innerhalb einer Grenzgarage liegen, oder nicht. Eine solche Verbindung führt dazu, dass der Abstellraum als unselbständiger Teil des Gebäudes der Hauptnutzung anzusehen ist. Das Gebäude der Hauptnutzung ragt damit in den „3 m Grenzbereich“ hinein und verstößt gegen die bauplanungsrechtlichen Vorgaben der offenen Bauweise. Dagegen können als Garagen i.S. des Abs. 11 alle Räume als Garage verstanden werden, die funktional als Garage dienen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich um selbständige Gebäude oder um Bauteile eines andern Gebäudes handelt. Danach ist beispielsweise eine Garage unter einem einheitlich geneigten Dach über dem Hauptgebäude und der daran angebauten Garage zulässig (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 19.5.1994 – 10 B 966/94).

Im Ergebnis bedeutet dies, dass eine Verbindung zwischen Haus und Grenzgarage durch eine Treppe von der Garage in den Keller des Hauptgebäudes zulässig ist. Enthält die Grenzgarage aber einen Abstellraum, wäre auch der Abstellraum mit dem

Hauptgebäude verbunden. Dies führt zur Einstufung des gesamten Baukörpers als sonstiges Abstandflächen auslösendes Gebäude, die Verbindung wäre in diesem Fall unzulässig.

- Die in Abs. 11 aufgeführten Werte für so genannte Grenzgaragen (mittlere Wandhöhe 3,00 m, Länge von 9,00 m) sind als Grenzwerte anzusehen. Eine Überschreitung dieser Abmessungen führt dazu, dass solche Garagen ihre Eigenschaft als im Grenzbereich privilegierte Vorhaben verlieren und damit insgesamt als sonstige, Abstandflächen auslösende Gebäude einzustufen sind. Bei solchen Vorhaben ist zu prüfen, ob sie nach planungsrechtlichen Vorschriften (offene Bauweise) an der Nachbargrenze errichtet werden dürfen.

- Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe von Grenzgaragen ist die Geländeoberfläche des Baugrundstücks und nicht diejenige des Nachbargrundstücks. Wird das Gelände auf dem Baugrundstück zur Errichtung einer Grenzgarage abgegraben, ist das durch die Abgrabung veränderte Geländeniveau als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe zugrunde zu legen.

§ 31 Abs. 1 BauO NRW:

Die öffentlich-rechtliche Sicherung des 5 m Abstandes ist nach dem Wortlaut des § 31 Abs.1 Nr. 1 vor der gesamten Außenwand einzutragen. Dies gilt auch, wenn die Außenwand den für eine Gebäudeabschlusswand erforderlichen Feuerwiderstand (hier F90-AB) einhält und ein Verstoß gegen § 31 durch eine Fensteröffnung in der Mitte der Außenwand vorliegt. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung des 5 m Abstandes allein vor der Öffnung der Außenwand reicht nicht aus.

§ 31 BauO NRW:

Es wird vorgeschlagen, § 31 Abs. 1 um eine weitere Nummer dahingehend zu ergänzen, dass Gebäudeabschlusswände bei Gebäuden auf demselben Grundstück herzustellen sind, wenn sich deren Außenwände in einem Abstand von weniger als 5,00 m gegenüberstehen.

Mit Erlass vom 10.08.2001, Az.: II A 3 – 100/31 und in der Niederschrift über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im November/Dezember 2001

wurde bereits klargestellt, dass „aneinander gereihte Gebäude auf demselben Grundstück“ im Sinne des § 31 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW solche sind, die zueinander einen geringeren Abstand als 5 Meter ausweisen. Dringender Regelungsbedarf besteht daher nicht.

§ 37 Abs. 1 BauO NRW:

Nach § 37 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW muss jede notwendige Treppe in einem eigenen Treppenraum liegen, mit Ausnahme von Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen. Es wird vorgeschlagen, die Ausnahme auf Gebäude geringer Höhe auszudehnen, weil man den ersten Rettungsweg auch über eine außen liegende Treppe führen könne, wie es in einigen Sonderbauverordnungen vorgesehen ist. Durch den Wegfall der Treppenräume seien erhebliche Einsparungen bei den Baukosten zu erwarten.

Allerdings kann bei den Sonderbauverordnungen immer nur der zweite Rettungsweg als außen liegende Treppe realisiert werden. Beim ersten Rettungsweg ist zu berücksichtigen, dass dieser ständig von den Nutzern des Gebäudes in Anspruch genommen wird, so dass sich bei einer außen liegenden Treppe vor allem Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit (Rutschgefahr im Winter, Witterungseinflüsse) ergeben könnten.

In der Diskussion stellte sich heraus, dass vor allem bei Änderungen im Bestand auf diese Art ein sicherer Rettungsweg geschaffen werden kann, der die bestehende Rettungswegsituation wesentlich verbessern könnte. Dem gegenüber ist es häufig nur mit erheblichem Aufwand möglich, innerhalb des Gebäudes einen Treppenraum herzustellen, der dem heutigen Sicherheitsstandard entspricht.

Es bestehen daher keine Bedenken, wenn bei Gebäuden geringer Höhe in solchen Fällen eine Abweichung von § 37 Abs. 1 BauO NRW erteilt wird. Eine Änderung der grundsätzlichen Anforderung wäre dagegen nicht sinnvoll.

§ 38 Abs. 5 BauO NRW:

Nach dieser Vorschrift sind Wände und Brüstungen von notwendigen Fluren, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet werden, in der Feuerwiderstands-

klasse F30-AB (Gebäude geringer Höhe) auszuführen. Von den Bauherren werden hier zunehmend transparente Brüstungen gewünscht, die diese Anforderungen nicht erfüllen. Es wurde zur Diskussion gestellt, ob beispielsweise eine Breite (Auskrümmung) des offenen Ganges von 1,50 m – 2,00 m eine Abweichung von der Anforderung F 30-AB für die Brüstung rechtfertigen würde.

Ziel der Vorschrift ist, dass im Brandfall der darüber liegende Gang noch als Rettungsweg genutzt werden kann. Dabei sollen sich flüchtende Personen ebenso wie die Einsatzkräfte der Feuerwehr bei ihrem Löscheinsatz kriechend hinter der Brüstung auf dem Laubengang bewegen können. Es liegen keine Erkenntnisse (z.B. aus Brandversuchen) vor, dass durch tiefere Laubengänge (1,50 m – 2,00 m) die bei einem Brand erzeugte Wärmestrahlung durch eine solche bauliche Maßnahme wirksam verhindert werden könnte. Eine Abweichung von der Anforderung an die Brüstung von offenen Gängen (F 30-AB) in § 38 Abs. 5 BauO NRW ist deshalb nicht vertretbar.

§ 45 BauO NRW:

Die Bauaufsichtsbehörden werden nochmals auf Folgendes hingewiesen:

Die zum Ende 2005 ablaufende Frist in § 45 Abs. 5 BauO NRW betrifft nicht die Sanierung der Abwasserleitungen, sondern nur deren Dichtheitsprüfung.

Die Bauaufsichtsbehörden sind als Sonderordnungsbehörden zwar berechtigt und verpflichtet zu überwachen, dass die Anforderungen der Landesbauordnung befolgt werden. Es ist jedoch nach Ablauf der Frist zunächst Sache der abwasserbeseitigungspflichtigen Kommunen, ob sie verlangen, dass ihnen die Bescheinigungen über die Dichtheitsprüfungen vorgelegt werden. Die unteren Bauaufsichtsbehörden haben keinen Anlass, von sich aus unmittelbar nach dem 31.12.2005 die Vorlage der Dichtheitsbescheinigungen zu verlangen.

Im Übrigen ist beabsichtigt, in Kürze die Regelung der Dichtheitsprüfung aus systematischen Gründen in das Landeswassergesetz zu übernehmen. Das MUNLV wird das Verfahren zur Änderung des Landeswassergesetzes kurzfristig einleiten.

§ 48 BauO NRW:

Es wird vorgeschlagen, in Anlehnung an die Bayerische Bauordnung in § 48 BauO NRW eine klarstellende Regelung für Wände, Decken und Dachschrägen in einem zweiten Dachgeschoss aufzunehmen. („Aufenthaltsräume und Wohnungen in einem zweiten Dachgeschoß sind nur zulässig, wenn die tragenden Wände, die Decke und die Dachschrägen des ersten Dachgeschosses feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend sind“.)

Die BauO NRW enthält in § 29, Tabelle 1c und in § 34, Tabelle 3 Anforderungen an tragende und aussteifende Bauteile für Geschosse im Dachraum, über denen Aufenthaltsräume möglich sind. Sie verzichtet anders als Bauordnungen anderer Länder auf eine Anforderung an die Feuerwiderstandsdauer von Dachschrägen, da der Vorteil eines unter Temperatureinwirkungen eines Brandes sich „öffnenden“ Daches (Rauch- und Wärmeabzug) höher bewertet wird, als der Schutz vor einer möglichen Brandweiterleitung. Die in der Diskussion vorgetragenen Bedenken, es wäre bei einem Brand im obersten Geschoss eine Brandweiterleitung über das ungeschützte Dachtragwerk auf das darunterliegende Dachgeschoss zu befürchten, werden nicht geteilt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein solches Brandszenario erst zu einem Zeitpunkt eintreten dürfte, bei dem die Feuerwehr bereits am Brandort eingetroffen ist und aktiv auf das Brandgeschehen einwirken kann.

Bisher wurde in die Regelung der §§ 29 und 34 BauO NRW in Abstimmung mit der Feuerwehr für ausreichend erachtet.

Zu § 51 BauO NRW:

Es wird vorgeschlagen, in § 51 Abs. 4 BauO NRW eine weitere Satzungsermächtigung dahingehend aufzunehmen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden kann, wenn durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen wird, dass das betroffene Gebiet ausreichend mit Stellplätzen im öffentlichen Raum und öffentlichen Garagen (Überhangnachweis) versorgt ist sowie ausreichend mit dem ÖPNV zu erreichen ist.

Ein Verkehrsgutachten bezieht sich immer auf einen bestimmten Zeitpunkt. Eine darauf basierende Verzichtssatzung wäre daher eine statische Regelung, die Änderun-

gen der Stellplatzsituation und der Erreichbarkeit mit ÖPNV innerhalb des von ihr erfassten Gemeindegebietes nur sehr schwerfällig folgen könnte. Dem gegenüber führt die einzelfallbezogene Prüfung der Stellplatzpflicht im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu sachgerechteren Entscheidungen.

§ 55 BauO NRW:

Sollen allgemein zugängliche bauliche Anlagen errichtet werden, so haben die Bauaufsichtsbehörden darauf zu achten, dass die Anforderungen des § 55 Abs. 1 BauO NRW erfüllt werden, wonach diese baulichen Anlagen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen **barrierefrei erreichbar** und **ohne fremde Hilfe zweckentsprechend nutzbar** sein müssen. **Wie** diese gesetzliche Anforderung zu erfüllen ist, richtet sich gem. § 3 BauO NRW nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, zu denen selbstverständlich auch die einschlägigen Normen gehören. Es kommt nicht darauf an, dass die DIN 18024 und 18025 nicht bauaufsichtlich eingeführt sind.

Es besteht keine Pflicht, Behindertenbeauftragte bei der Erteilung von Baugenehmigungen zu beteiligen.

Sind in einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage Besucher-/Kundentoiletten vorhanden, verlangt § 55 Abs. 4 Satz 9 BauO NRW, dass ein Toilettenraum auch für Benutzerinnen und Benutzer von Rollstühlen geeignet sein muss. Wenn jedoch keine Besucher-/Kundentoiletten vorhanden sind und sich auch aus den Sonderbauvorschriften nicht ergibt, dass solche einzurichten sind, kann aufgrund von § 55 Abs. 4 Satz 9 BauO NRW nicht gefordert werden, dass ein barrierefreier Toilettenraum errichtet wird.

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen hat eine Broschüre mit dem Titel „Barrierefreies Bauen, Spaziergang durch einen barrierefreien Lebensraum“ herausgegeben. Diese wurde in den Dienstbesprechungen verteilt, weitere Exemplare können über die Architektenkammer bezogen werden.

§ 58 Abs. 3 BauO NRW:

Legen Personen, die nicht zu dem in Nr. 58.33 VV BauO NRW aufgezählten Personenkreis gehören, im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens Brandschutzkonzepte für einen Sonderbau vor, muss sich die Bauaufsichtsbehörde die erforderliche Sachkunde und Erfahrung im Einzelfall nachweisen lassen. Den Bauaufsichtsbehörden wird empfohlen, auf Nachweise im Einzelfall zu verzichten, wenn der zuständigen Bauaufsichtsbehörde aufgrund vorangegangener Prüfung bei vergleichbaren Objekten bereits Erkenntnisse über die Qualifikation des Aufstellers von Brandschutzkonzepten vorliegen.

In allen Regierungsbezirken werden in der Regel staatlich anerkannte oder öffentlich bestellte Sachverständige tätig. Nur im Regierungsbezirk Detmold werden Brandschutzkonzepte häufiger von Personen aus Niedersachsen, die dort nicht als Sachverständige anerkannt werden müssen, aufgestellt. Grundsätzliche Probleme bei den Nachweisen hat es in diesen Fällen nicht gegeben.

§ 61 BauO NRW:

hier: Rechtsnachfolge bei Ordnungsverfügungen

So genannte „dingliche Verwaltungsakte“ gelten jedenfalls dann auch für den Rechtsnachfolger, wenn ihre Regelung sich nicht auf eine Person sondern auf eine Sache bezieht. Dies wird für eine Baugenehmigung ebenso angenommen wie für eine Abriss-(Beseitigungs-)verfügung. Dem gegenüber hat das OVG Hamburg mit Urteil vom 14. Dezember 1995 – Bf II 16/94 – (BauR 1997, S. 104 ff m.w.N.) entschieden, dass eine Nutzungsuntersagung nicht rechtsnachfolgefähig sei, weil sie auf das Verhalten des Adressaten der Ordnungsverfügung abziele.

Soll ein rechtswidriges Bauvorhaben beseitigt, aber wegen in der Person des Ordnungspflichtigen liegenden Gründen befristet geduldet werden, so ist daher die Beseitigungsverfügung von einer etwaigen befristeten Duldung der baulichen Anlage zu trennen.

§ 63 BauO NRW:

Es wird vorgeschlagen, den Abbruch einer baulichen Anlage in das vereinfachte Genehmigungsverfahren zu übernehmen und die Benennung des Abbruchunternehmens erst zu Beginn des Abbruchs zu fordern.

Die Abfrage bei den Bauaufsichtsbehörden im Regierungsbezirk Münster ergab, dass die Abbruchunternehmen in der Regel erst nach der Ausschreibung bekannt sind. Der Vorschlag, das Abbruchunternehmen erst zu Beginn des Abbruchs zu benennen, entspricht daher der gängigen Praxis.

Zu dem Vorschlag, eindeutige Vorgaben zur Eignung des Abbruchunternehmers in die BauO NRW aufzunehmen, wurde hingegen kein Änderungsbedarf gesehen.

Nach dem Ergänzungsgesetz OWL bedürfen Nutzungsänderungen in der Modellregion OWL i.d.R. keiner Baugenehmigung, sondern sind der Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung des Vorhabens anzuzeigen. Die Abfrage bei den Bauaufsichtsbehörden im Regierungsbezirk Detmold ergab, dass zwar bei fast allen Behörden Vorhaben mit den erforderlichen Bauvorlagen angezeigt worden sind, allerdings nur in sehr geringer Anzahl. Der Zeitaufwand für die Bearbeitung hat sich als sehr unterschiedlich erwiesen, im Zweifel haben die Bauaufsichtsbehörden wegen der Bedeutung der Nutzungsänderung oder wegen der notwendigen Beteiligung anderer Behörden stets die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt. Eine untere Bauaufsichtsbehörde teilte mit, dass sich die Bauherren selbst von vornherein aufgrund der durchgeführten Bauberatung für das Baugenehmigungsverfahren entschieden hätten und von dem Anzeigeverfahren keinen Gebrauch machen wollten. Einstimmig wurde von allen Bauaufsichtsbehörden des Bezirks das Anzeigeverfahren kritisiert, da die Bürokratie durch zusätzlichen Prüfaufwand **verstärkt** werde.

§ 63 BauO NRW:

Ändern sich aufgrund einer Änderung des Ladenschlussgesetzes die in der Baugenehmigung festgelegten Öffnungszeiten eines Ladengeschäftes, handelt es sich hierbei um eine Nutzungsänderung. Sofern diese im Einzelfall nach immissionschutzrechtlichen Vorschriften anders zu bewerten ist, müssten die neuen Öffnungszeiten im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Wenn eine Tankstelle „Toll-Collect Automaten“ einrichtet, kann es sich hierbei um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung handeln, wenn das Vorhaben anderen oder weitergehenden Anforderungen baurechtlicher oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Art unterworfen ist. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn sich die Stellplatzfrage neu stellt. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob durch diese Nutzungsänderung eine Genehmigungspflicht ausgelöst wird. Hierbei wird es z.B. auf die Lage der Tankstelle und deren Ausstattung mit LKW-Stellplätzen ankommen.

Bei Vorhaben, bei denen die Baugenehmigung in eine Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz eingeschlossen ist (s. § 63 Abs. 2 BauO NRW), obliegt die Überwachung baurechtlicher Belange nach § 61 Abs. 1 BauO NRW der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörden beschränkt sich auf die Überwachung immissionsschutzrechtlicher Belange. Die untere Bauaufsichtsbehörde ist auch zuständig, wenn z.B. Nebenbestimmungen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, die baurechtlich begründet sind, durchzusetzen sind. Ferner ist sie zuständig, wenn eine Abweichung von baurechtlichen Vorschriften zugelassen werden soll. Sofern durch eine nachträgliche Änderung eines nach BImSchG genehmigten Vorhabens nur baurechtliche Belange berührt werden, ist deren Zulässigkeit im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

§ 65 BauO NRW:

Es wird vorgeschlagen, § 65 Abs. 1 Nr. 44 BauO NRW bezüglich der Errichtung von Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden klarer zu fassen. Die Praxis zeigt, dass § 65 Abs. 4 BauO NRW nicht hinreichend beachtet wird und z.B. Solaranlagen im Außenbereich errichtet werden, die mit § 35 BauGB nicht vereinbar sind. Zudem ist fraglich, ob raumgreifende Sonnensegel von der Intention der Vorschrift erfasst sind. Darüber hinaus bestehen Probleme bei der Auslegung des Begriffs „untergeordnete Nebenanlagen“.

Vorschläge:

- **unmittelbar** auf oder an Gebäuden
- außer im Außenbereich

- Ergänzung um eine Größen- oder Flächenbeschränkung
- anstelle Solarenergieanlagen solarthermische Anlage freistellen
- parallel zur Dachfläche, Integration in die Dachfläche oder Festlegung eines Abstandes
- Beschränkung auf nicht gewerbliche Nutzung einer Photovoltaikanlage?

§ 71 BauO NRW:

Es wird vorgeschlagen, in § 71 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW die Geltungsdauer eines Vorbescheides auf drei Jahre anzuheben (verg. § 77 Abs. 1 BauO NRW).

Der Vorschlag ist sinnvoll. Die Vorschrift soll zu gegebener Zeit angepasst werden.

TOP 3: Fragen zum Bauplanungsrecht:

§§ 30, 34 BauGB, §§ 4a - 8 BauNVO Planungsrechtliche Beurteilung von Wettbüros (Vergnügungsstätten?)

Nach den Vorschriften der BauNVO sind Vergnügungsstätten in Misch- und Kerngebieten allgemein und in besonderen Wohngebieten, Dorf- und Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ steht in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung – losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen – in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung, insbesondere mit der durch die Gemeinde vorgegebenen geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB (Fickert/Fieseler BauNVO § 4a Rdn. 22.1). Grundsätzlich stimmen daher der steuerrechtliche Begriff der „Vergnügungsstätte“ und der spezifisch städtebauliche Begriff „Vergnügungsstätte“ nicht miteinander überein. Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinn ist typisierend eigen, dass sie eine meistens erhebliche (Lärm-) Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Darüber hinaus ist eine solche Lokalität aus Reklamezwecken in der Regel reißerisch aufgemacht. Das VGH Baden-Württemberg (Urt. v. 18.9.1991 – 3 S 1644/91) schreibt einer Spielhalle als kennzeichnendes Merkmal zu, dass sie von Geschicklichkeits- und Glücksspielele-

menten geprägt sei. Der Begriff „Vergnügungsstätte“ ist in dem (im Wege der Erlassbereinigung) aufgehobenen Erlass v. 24.3.1988 des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zutreffend beschrieben:

„Vergnügungsstätten im städtebaurechtlichen Verständnis umfassen Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der **Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse** oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen. Zu den Vergnügungsstätten gehören Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos, Nachtlokale jeglicher Art, Discotheken, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. **Sex-Shops und ähnliche Betriebe, sofern sie sich auf den Verkauf von Waren beschränken**, sind keine Vergnügungsstätten, sondern Einzelhandelsbetriebe. Im Vordergrund städtebaulicher Negativwirkungen stehen „trading-down“-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebots), Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes.“

Bei den sog. Wettbüros kommt es also darauf an, ob sie nach dem Bauantrag mehr einem Laden (zur Definition vgl. Fickert/Fieseler BauNVO Vorbem. §§ 2 – 9, Rdn. 3.2) gleichen oder ob nach der Gestaltung des Geschäfts die Kunden Freizeitbedürfnisse befriedigen (gegeneinander spielen oder sich ggf. über Medien an solchen Spielen beteiligen).

§ 35 Abs. 1 BauGB:

Errichtung von Wohncontainern für Saisonarbeitskräfte im Außenbereich:

- Zu dem vorgestellten Entwurf des Erlasses wurde angeregt, nur *betriebsbezogene* (d.h.dem eigenen Betrieb dienende) Wohncontainer zuzulassen.
- Sind die Wohncontainer auf die maximal erforderliche Anzahl von Saisonarbeitern ausgelegt und trifft diese Annahme jedoch nur für einige Monate im Jahr zu, ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.
- Eine befristete Baugenehmigung für Wohncontainer ist nicht verlängerbar. Für die weitere Nutzung ist eine neue Baugenehmigung erforderlich.
- Sicherung der Rückbauverpflichtung?

Die Anregungen aus Münster sind eingeflossen in den **Erlass v. 17.10.05 - VI A1 - 901.34-Saisonarbeiter**, Errichtung von Wohncontainern im Außenbereich –.

Der Erlass ist grundsätzlich übertragbar auf die Einrichtung von Wohnungen für Saisonarbeiter in landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden.

§ 35 Abs. 1 Nrn. 1,2 BauGB Privilegierung von Gartenbaubetrieben

Nach dem OVG NRW (Beschl. v. 11.12.2003 -22 A 4171/00) scheidet die Anwendung des § 35 Abs. 1 **Nr. 1** BauGB für Gartenbaubetriebe nicht von vornherein aus, da nach § 201 BauGB unter Landwirtschaft auch die gartenbauliche Erzeugung zu verstehen sei; Nr. 1 und Nr. 2 unterschieden sich nach ihrem Wortlaut allein dadurch, dass Nr. 1 als weitere Voraussetzung fordere, dass das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehme. Dennoch sei ein Altenteilerhaus nach beiden Vorschriften nur zulässig, wenn es dem Betrieb diene. Dem Altenteilerhaus fehle die funktionale Beziehung zu dem Gartenbaubetrieb (wird ausgeführt).

Soweit hiernach ein Gartenbaubetrieb unter § 35 Abs. 1 Nr. 1 fällt (Freilandbetrieb), ist zwar ggf. ein Altenteilerhaus kein dem Betrieb dienendes Vorhaben, die Gebäude der Hofstelle können aber nach § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt umgenutzt werden.

§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Windkraftanlagen:

Nach § 67 Abs. 9 S. 1 BauGB gelten Baugenehmigungen für WKA, die bis zum 1.7.2005 erteilt worden sind, als immissionsschutzrechtliche Genehmigungen. Nach § 18 Abs. 3 BImSchG kann die Genehmigungsbehörde von ihr gesetzte angemessene Fristen zur Errichtung oder zum Betrieb einer Anlage aus wichtigem Grunde verlängern. Zwischen MBV und MUNLV ist abgestimmt, dass die Entscheidung über die Verlängerung der nach der BauO NRW gesetzlich vorgegebenen Fristen durch die Immissionsschutzbehörden analog § 18 Abs. 3 BImSchG erfolgt.

Nach der Entscheidung des OVG NRW (Beschl. v. 15.9.2005 – 8 B 1074/05) sind Widerspruchsverfahren von den Baugenehmigungsverfahren nach altem Recht zu Ende zu führen. Das muss auch gelten, wenn der Widerspruchsführer erst über ein Jahr nach der Erteilung der Baugenehmigung von der Baumaßnahme Kenntnis erhalten hat.

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB:

Bei der Beurteilung der Frage, ob bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken Geruchsimmissionen auf noch betriebenen Hofstellen als beeinträchtigender Belang i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB eingestuft werden können, können die GIRL und VDI-Richtlinien (z.B. VDI-Richtlinie 3471 – Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine) zwar als Entscheidungshilfen herangezogen werden, sie sind jedoch für die Beurteilung von Gerüchen nicht rechtlich verbindlich. Die Frage der Erheblichkeit der Geruchsimmissionen kann daher nur anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalles beantwortet werden. Wer im Außenbereich wohnt, muss nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW Immissionen als typische Begleiterscheinungen landwirtschaftlicher Nutzungen hinnehmen (vgl. Ur. v. 19.12.1997 - 7 A 258/96 -; Beschl. v. 19.05.2003 -22 A 5565/00).

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB Zulässigkeit des Ausbaus von Dachgeschossen und des Einbaus von tragenden Wänden

In Nr. 3.1 zu den Buchst. a) und b) des Gem. RdErl. v. 26.3.2004 (MBI. NRW. S. 505) werden die Begriffe „erhaltenswerte Bausubstanz“, „zweckmäßige Verwendung“ und „Wahrung der äußeren Gestalt“ definiert. Im Regelfall sind an die letztgenannte Voraussetzung keine strengen Anforderungen zu stellen: Der Einbau von Fenstern (auch im Dachgeschoss) ermöglicht in der Regel erst Belichtung und Belüftung im Rahmen der zulässigen Umnutzung für Wohnzwecke. Ob sich eine Dachlandschaft in das Bild der Hofstelle einfügt, ist allerdings nicht nur an der der Straßenseite zugewandten Seite zu beurteilen. Ob ein völlig neuer Dachaufbau noch die zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz ist, ist in jedem Einzelfall zu beurteilen. Wenn er gleichzeitig mit dem Einbau von tragenden Wänden verbunden ist, rückt dieser Ausbau wohl näher in die von der Rechtsprechung missbilligte Kaschierung eines Neubaus.

TOP 4: Fragen zum Gebührenrecht:

Hat die untere Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag für die Errichtung einer Windkraftanlage abgelehnt und hierfür einen Gebührenbescheid erlassen, der bestandskräftig geworden ist, sind die Gebühren an die erlassende Behörde zu entrichten,

auch wenn sich nachträglich herausstellt, dass nicht die untere Bauaufsichtsbehörde, sondern die Immissionsschutzbehörde zuständig war.

In der Dienstbesprechung im November/Dezember 2001 wurde klargestellt, dass Verkaufsstätten bzw. Einkaufszentren, die in Hallenbauweise errichtet werden, gebührenrechtlich nach Nr. 22 der Rohbauwerttabelle (Anlage 1 zum Allgemeinen Gebührentarif) zu behandeln sind, wenn keine Einbauten oder diese nur in geringfügigem Maße vorgesehen sind.

Sonstiges:

Kampfmittelräumung:

Entfall einer Beteiligung:

In allen Fällen, in denen es zu keinem oder nur zu einem unwesentlichen Bodeneingriff kommt und deshalb kein Kontakt mit Kampfmitteln zu befürchten ist, unterbleibt die Beteiligung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Solche Fälle sind:

- Umnutzungen (Änderung des Nutzungszweckes ohne Veränderung des umbauten Raumes und ohne Bodeneingriffe)
- - Abbrüche (Abbruch von Gebäuden und unterirdischen Anlagen, bei denen es zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt)
- -Fahrbahndeckenerneuerungen.

Übereinstimmung von Schwimmbadgeräten mit der EN 13451:

Am 19.05.2005 ist in Gummersbach ein Kind bei einem Badeunfall ums Leben gekommen. Die Haare des Mädchens hatten sich in der Ansaugöffnung zu einer Messpumpe ca. 40 cm unterhalb der Wasseroberfläche eines Whirlpools verfangen und waren auch mit fremder Hilfe nicht rechtzeitig zu lösen. Ein Sachverständigengutachten ergab, dass keine Übereinstimmung der installierten Absaugtechnik mit der EN 13451 bestand, die als allgemein anerkannte Regel der Technik beim Bau von Schwimmbadgeräten anzuwenden ist. Eine Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörden, wiederkehrende Prüfungen in entsprechenden Einrichtungen durchzuführen, wird für

nicht sinnvoll erachtet, weil sie nur innerhalb größerer Zeitabstände erfolgen könnten. Vielmehr müssen die Betreiber ihrer Instandhaltungspflicht nachkommen

Die Bauaufsichtsbehörden werden aufgefordert, die Betreiber der in ihrem Zuständigkeitsbereich bestehenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen, in denen sich Schwimmbecken und Whirlpools befinden, auf ihre Verantwortung für die Übereinstimmung von Schwimmbadgeräten mit der EN 13451 hinzuweisen. Als Anlage füge ich die Rundverfügung der Bezirksregierung Köln an die unteren Bauaufsichtsbehörden vom 10.08.2005 bei.