



**Protokoll
der 56. Amtsleitertagung
der Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg
am 07. Juni 2007 in Potsdam**

Inhalt

| | | |
|-------|--|---|
| 1 | Änderungen im Bundesrecht und Landesrecht, Umsetzung von EU-Recht..... | 2 |
| 1.1 | Eckpunkte der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung..... | 2 |
| 1.2 | Hinweise auf Gesetzänderungen..... | 2 |
| 1.3 | Vorstellung von Gesetzentwürfen..... | 2 |
| 1.4 | Umsetzung von EU-Recht..... | 2 |
| 2 | Bauordnungsrecht, Allgemeines | 2 |
| 2.1 | Elektronischer Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten..... | 2 |
| 2.2 | Berechtigung für die Erstellung von Amtlichen Lageplänen..... | 3 |
| 2.3 | Stellungnahme LUA im Baugenehmigungsverfahren | 3 |
| 2.4 | Begrenzung der Auswirkungen von Störfällen..... | 3 |
| 2.5 | Antennenanlagen des Amateurfunkdienstes..... | 4 |
| 3 | Bauordnungsrecht, Einzelfälle aus der Praxis, Fragen der unteren Bauaufsichtsbehörden..... | 4 |
| 3.1 | Begriff des Wohngebäudes § 45 BbgBO..... | 4 |
| 3.2 | Gebäudebegriff Fotovoltaikanlage als Schattenhalle..... | 4 |
| 3.3 | Anbauquerschnitt bei geschlossener Bauweise..... | 5 |
| 3.4 | Einfügen nach § 34 BauGB..... | 5 |
| 3.5 | Carports an Nachbargrenze bei Überschreitung § 6 Abs. 10 S. 2 BbgBO..... | 5 |
| 3.6 | Gebührenrecht..... | 6 |
| 3.6.1 | Verwaltungsgebühren - Zusammenarbeit uBAB und Straßenbehörde | 6 |
| 3.6.2 | Prüfung der Brandschutznachweise..... | 6 |
| 3.6.3 | Baugebühren bei Ablehnungen..... | 6 |
| 3.6.4 | Teilnahme bei Brandschauen..... | 6 |
| 4 | Verwaltungsgerichtliche Entscheidungen zum Bauordnungsrecht..... | 7 |
| 4.1 | Zweifamilienhaus als Altenheim (OVG 2 S 30.07; VG Potsdam 5 L 94/07)..... | 7 |
| 4.2 | Illegale Erweiterung Wochenendhaus (VG P 5 K 3389/02; VG P 5 K 944/06) | 7 |
| 4.3 | Bebauungszusammenhang bei uneinheitlicher Bebauung (VG P 5 K 303/05) | 8 |
| 4.4 | Anpassung bestehender Gebäude nach der BbgKPBauV (VG FF 7 L 385/06)..... | 8 |
| 4.5 | Schadensersatz durch uBAB (OLG Bbg 2 U 13/06) | 8 |

1 Änderungen im Bundesrecht und Landesrecht, Umsetzung von EU-Recht

1.1 Eckpunkte der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung

Die Inhalte des Eckpunktepapiers zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung wurde vorgestellt.

1.2 Hinweise auf Gesetzänderungen

- Erste Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Prüfsachverständigenverordnung vom 24.04.2007 (GVBl. II S. 110)
- Erste Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Bautechnischen Prüfungsverordnung vom 24.04.2007 (GVBl. II S. 111)
- Gesetz zur Verbesserung des Schutzes von Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 01. Juni 2007 (BGBl. I S. 986)

1.3 Vorstellung von Gesetzentwürfen

Folgende Gesetzentwürfe wurden vorgestellt:

- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Erprobung der Abweichung von landesrechtlichen Standards in Kommunen des Landes Brandenburg (Landtags-Drucksache 4/4587)
- Entwurf der Energieeinsparverordnung
- Umweltrechtsbehelfsgesetz

1.4 Umsetzung von EU-Recht

Für die Umsetzung der **europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG)** wurde im Rahmen der Fachkommission Bauaufsicht eine Projektgruppe gebildet, die eine landesweit einheitliche Umsetzung der Richtlinie vorbereiten und begleiten soll.

Die Umsetzung der **Berufsqualifikationsrichtlinie (RL 2005/36/EG)** in Landesrecht wird durch die oberste Bauaufsichtsbehörde vorbereitet.

2 Bauordnungsrecht, Allgemeines

2.1 Elektronischer Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten

Seit 1. Mai 2007 ist es möglich, eine Klage beim Verwaltungsgericht auf elektronischem Wege einzureichen. Maßgeblich dafür ist die Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr im Land Brandenburg vom 14. Dezember 2006 (GVBl. II S.558)

http://www.landesrecht.brandenburg.de/sixcms/detail.php?gsid=land_bb_bravors_01.c.43394.de.

Nach Ansicht der obersten Bauaufsichtsbehörde ist eine Änderung der Rechtsmittelbelehrung nicht zwingend erforderlich. Da ein unrichtiger, bzw. unvollständiger Hinweis die Gefahr birgt, dass die Rechtsbehelfsbelehrung insgesamt als fehlerhaft angesehen wird, ist von einer Aufnahme dieser zusätzliche Möglichkeit in die Rechtsbehelfsbelehrung vorerst abzusehen.

Sobald eine zwischen dem MI, dem MdJ und dem MIR abgestimmte Entscheidung vorliegt, wird diese zur Kenntnis gegeben.

2.2 Berechtigung für die Erstellung von Amtlichen Lageplänen

Nur die im Land Brandenburg zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure sind aufgrund der Ihnen zugewiesenen Aufgaben nach § 1 Abs. 2. Nr. 2 ÖbVIBO befugt, amtliche Lagepläne zu erstellen und damit verbundene vermessungstechnische Ermittlungen zu beurkunden. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, die auf Grund der landesrechtlichen Regelungen eines anderen Bundeslandes zugelassen sind, fehlt eine solche Befugnis zur Erstellung von Amtlichen Lageplänen im Land Brandenburg, da sich die Übertragung von hoheitlichen Aufgaben allein auf das jeweilige Bundesland beschränkt.

Wird so ein Lageplan eingereicht, dann ist dieser als einfacher Lageplan zu werten. Von der unteren Bauaufsichtsbehörde wäre im Einzelfall im Sinne des § 1 Abs. 5 bzw. § 2 Abs.5 BauVorIV zu prüfen, ob für die Beurteilung des Vorhabens ein einfacher Lageplan ausreicht oder ein amtlicher Lageplan nachgefordert werden muss.

2.3 Stellungnahme LUA im Baugenehmigungsverfahren

Das zur Stellungnahme als Immissionsschutzbehörde angeschriebene Landesumweltamt hat die Verfahrensakten unter Hinweis auf den Personalmangel unbearbeitet an eine uBAB zurückgesandt. Die oberste Bauaufsicht hat sich mit dem Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz als oberste Behörde in Verbindung gesetzt, welches versicherte, dass es sich dabei lediglich um Einzelfälle handelte. Sollte das Problem weiterhin auftreten, ist die oberste Bauaufsichtsbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Ist es einer im Baugenehmigungsverfahren beteiligten Behörde nicht möglich eine fachliche Stellungnahme abzugeben, der unteren Bauaufsichtsbehörde jedoch bewusst, dass deren Belange berührt sind, so darf sie sich trotz der Fiktion des § 63 Abs. 4 S. 2 BbgBO nicht über den Belang hinwegsetzen. In diesem Falle ist entweder der Bauherr aufzufordern, ein privates Gutachten beizubringen oder das Vorhaben abzulehnen.

2.4 Begrenzung der Auswirkungen von Störfällen

Ein Schreiben des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 12. Februar 2007 wurde den unteren Bauaufsichtsbehörden zur Kenntnis gegeben. Sollten solche Fallgestaltungen in den Zuständigkeitsbereichen vorliegen, dann sind diese der obersten Bauaufsicht mitzuteilen.

2.5 Antennenanlagen des Amateurfunkdienstes

Anlass für dieses Thema ist ein Schreiben der Vertretung der Funkamateure in Deutschland (RTA – Runder Tisch Amateurfunk), indem um eine für das Land Brandenburg einheitliche Regelung bezüglich des Baugenehmigungsverfahrens zu Amateurfunkanlagen gebeten wird. In einigen Fällen wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Standortbescheinigung für die Anlage verlangt.

Grundsätzlich sind Antennenmasten gemäß § 55 Abs. 4 S. 4 BbgBO bis zu einer Höhe von 10 m genehmigungsfrei. In der *Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder* (BEMFV) vom 27.08.2002 (BGBl. I S.3366) ist geregelt, dass lediglich ortsfeste Funkanlagen eine Standortbescheinigung brauchen. Bei einer ortsfesten Amateurfunkanlage ermittelt und dokumentiert der Betreiber die erforderlichen Sicherheitsabstände eigenständig und zeigt die Anlage vor der erstmaligen Benutzung bei der Bundesnetzagentur an.

Im Baugenehmigungsverfahren ist künftig die durch den Amateurfunkbetreiber getätigte Anzeige bei der Bundesnetzagentur einschließlich der Dokumentation der erforderlichen Sicherheitsabstände dem Bauantrag beizufügen.

Link zur Verordnung: <http://www.bmwi.de/BMWi/Navigation/Service/gesetze,did=24160.html>

3 Bauordnungsrecht, Einzelfälle aus der Praxis, Fragen der unteren Bauaufsichtsbehörden

3.1 Begriff des Wohngebäudes § 45 BbgBO

Wird eine bestehende bauliche Anlage als Reihenhaus umgebaut (mit einzelnen jeweils separat zugänglichen Wohnungen) , so ist das Gebäude nicht als ein Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen als Voraussetzung für die Anwendung des § 45 BbgBO zu betrachten, sondern jede Wohnscheibe für sich als „Reihenhausscheibe“.

3.2 Gebäudebegriff Fotovoltaikanlage als Schattenhalle



Die auf dem Foto abgebildete bauliche Anlage besteht aus einer Ständerkonstruktion ohne seitliche Wände. Das Dach besteht aus einer Vielzahl von Fotovoltaik-Elementen. Die Anlage steht in einer Gärtnerei und soll den Zweck erfüllen, den darunter aufgestellten Pflanzen Schatten zu spenden – als sog. Schattenhalle. Die oBAB wurde um Einschätzung gebeten, ob diese bauliche Anlage ein Gebäude im Sinne der brandenburgischen Bauordnung darstellt.

Der § 2 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung lautet: „Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.“

Nach dieser Definition ist die Schattenhalle – bauordnungsrechtlich gesehen – ein Gebäude. Der Gesetzgeber stellt hier nicht auf einen 100 %igen Schutz ab; er fordert lediglich, dass das Gebäude dazu geeignet sein muss, Schutz zu bieten.

3.3 Anbauquerschnitt bei geschlossener Bauweise

Die Errichtung einer Balkonanlage an der Nachbargrenze ist ohne Einhaltung einer Abstandsfläche möglich, wenn aus planungsrechtlichen Gründen an der Grenze gebaut werden darf und insbesondere, wenn bereits an der Nachbargrenze an gleicher Stelle eine genehmigte Anlage vorhanden ist.

Dabei ist es nicht zwingend erforderlich, den durch die vorhandene Anlage eröffneten Anbauquerschnitt deckungsgleich einzuhalten. Sowohl ein Hervorspringen als auch ein Zurückbleiben gegenüber der Anbaufläche ist unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes möglich.

3.4 Einfügen nach § 34 BauGB

Für die Beurteilung des Einfügens gemäß § 34 BauGB ist nicht nur auf die unmittelbare Nachbarbebauung abzustellen, sondern auf die nähere Umgebung des Baugrundstücks. Je einheitlicher sich die Umgebungsbebauung des Baugrundstücks gestaltet, umso enger ist der Beurteilungsrahmen. Sind in einem Baugebiet neben der üblichen Wohnbebauung bereits eine Vielzahl villenartiger Wohngebäude auf großzügig angelegten Grundstücken vorhanden, so geht von diesen bereits eine gewisse Prägung aus.

3.5 Carports an Nachbargrenze bei Überschreitung § 6 Abs. 10 S. 2 BbgBO

Bei der Errichtung genehmigungsfreier baulicher Anlagen (z.B. Carports) an der Nachbargrenze sind insbesondere die Vorschriften des § 6 Abs. 10 S. 2 BbgBO zu beachten. Ein Überschreiten der zulässigen Länge der Grenzbebauung von 9 m an einer Grenze bzw. von 15 m Grenzbebauung insgesamt, hat nicht zwingend die vollständige Genehmigungspflicht der baulichen Anlage zur Folge. Es ist dann gemäß § 60 BbgBO zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung von § 6 Abs. 10 S. 2 BbgBO vorliegen.

3.6 Gebührenrecht

3.6.1 Verwaltungsgebühren - Zusammenarbeit uBAB und Straßenbehörde

Eine im Baugenehmigungsbescheid gebündelte straßenrechtliche Entscheidung, die ihrerseits eine Gebühr verursacht, wird in der Baugenehmigung an den Bauherrn weitergeleitet. Gebührenschuldner ist der Antragsteller nicht die untere Bauaufsichtsbehörde, daher sind Mahnverfahren gegenüber der uBAB unangebracht. Eine Weitergabe der Gebühr an die Fachbehörde kann erst erfolgen, wenn der Gebührenschuldner seiner Pflicht nachgekommen ist.

3.6.2 Prüfung der Brandschutznachweise

Die in der Baugebührenordnung enthaltenen Gebühren für die Brandschutzprüfung fallen nur bei einer gesonderten Brandschutzprüfung an, z.B. wenn ein Brandschutzgutachten eines Sonderbaus zu bewerten ist. Bei der regelmäßigen brandschutzrechtlichen Prüfung eines Wohngebäudes als Bestandteil der Prüfung der Bauzeichnungen greifen die Tarifstellen nicht.

Es liegt in der Verantwortung des jeweiligen Dienstherrn dafür Sorge zu tragen, dass die technischen Mitarbeiter in den unteren Bauaufsichtsbehörden, die die brandschutztechnischen Nachweise insbesondere bei Sonderbauten prüfen, die dafür erforderliche Qualifikation besitzen, eine besondere Anerkennung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Bei der Prüfung von Brandschutznachweisen durch Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörden ist das Erstellen eines Prüfberichts nicht erforderlich, da es bei dieser Prüfung um eine Verwaltungsinternum handelt; ein Aktenvermerk, der inhaltlich einem Prüfbericht entspricht, ist ausreichend. Bei der Prüfung von Brandschutznachweisen durch externe Prüfingenieure ist ein Prüfbericht anzufordern.

Die Gebühr für die Prüfung des Brandschutzes bei Tektoren ist nach Verwaltungsaufwand abzurechnen.

3.6.3 Baugebühren bei Ablehnungen

Die Gebühr einer Ablehnung wird gemäß § 15 GebG nach Verwaltungsaufwand ermittelt. Die sich ergebende Gebühr ist eine Gesamtgebühr, die nicht auf einzelne Genehmigungsinhalte gesplittet wird. Wird beispielsweise eine Gebühr für die Ablehnung in Höhe von 50% erhoben, so kann auch gegenüber einer Fachbehörde, deren gebührenpflichtige Entscheidung in der Genehmigung eingeschlossen ist, die Gebühr lediglich mit 50% der Verwaltungsgebühr abgerechnet werden.

3.6.4 Teilnahme bei Brandschauen

Wird eine Brandschau von der unteren Bauaufsichtsbehörde gemeinsam mit der Brandschutzdienststelle durchgeführt, so empfiehlt es sich, einen gemeinsamen Gebührenbescheid gegenüber dem Bauherrn zu erlassen, aus dem zweckmäßigerweise hervorgehen sollte, welche verschiedenen Tatbestände von den jeweiligen Behörden zu beurteilen waren. Da der Bauherr bzw. Eigentü-

mer, der die Leistung naturgemäß als „eine“ Leistung erlebt, zwei separate Gebührenbescheide für ungerechtfertigt halten könnte.

4 Verwaltungsgerichtliche Entscheidungen zum Bauordnungsrecht

4.1 Zweifamilienhaus als Altenheim (OVG 2 S 30.07; VG Potsdam 5 L 94/07)

Im Rahmen des Gerichtsverfahrens hat das Oberverwaltungsgericht abgegrenzt, welche Merkmale ein Pflegeheim von einer bloßen Wohngemeinschaft abgrenzen.

| <u>Merkmale eines Pflegeheims:</u> | <u>Merkmale einer Wohngemeinschaft:</u> |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- es gibt einen Betreiber- Konzept ist geprägt durch Pflege und Betreuung- Betrieb ist vom Wechsel einzelner Personen unabhängig- Bewohner haben keinen Einfluss auf die Belegung- es gibt Rund-um-die-Uhr-Betreuung | <ul style="list-style-type: none">- es gibt keinen Betreiber- geprägt durch Wohnnutzung- selbstverwaltete Wohngemeinschaft- Bewohner haben Einfluss auf die Belegung- nur ambulante „häusliche Pflege“ und Betreuung |

Die Vorschriften der Brandenburgischen Krankenhaus- und Pflegeheim-Bauverordnung greifen nur, wenn die Merkmale eines Pflegeheimes vorliegen. Aber auch selbstverwaltete Wohngemeinschaften mit schwerstpflegebedürftigen Personen sind Sonderbauten gemäß § 44 BbgBO. Welche zusätzlichen Anforderungen sich für diese Nutzung ergeben, ist im Einzelfall zu prüfen.

4.2 Illegale Erweiterung Wochenendhaus (VG P 5 K 3389/02; VG P 5 K 944/06)

Eine vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckte Identitätsveränderung liegt vor, wenn der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Gebäudes berührt und eine statische Nachberechnung erforderlich macht, oder wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird.

Nicht vom Bestandsschutz gedeckte Veränderungen führen auch zum Erlöschen des durch § 11 Abs.3 VO über Bevölkerungsbauwerke vermittelten Schutzes. Die Wirkungen des § 11 Abs. 3 BevBauVO können nicht weiter greifen als die Wirkung einer Baugenehmigung bzw. des Bestandsschutzes.

Die Bauaufsichtsbehörde ist regelmäßig gehalten, den vollständigen Abriss des Gebäudes anzuordnen. Die Anordnung (lediglich) eines Teilrückbaus kann nur geboten sein, wenn kein baurechtswidriger Torso zurückgelassen wird.

Beruft sich die gegnerische Partei darauf, dass es sich nicht um eine Neuerrichtung des alten Bauwerkes handelt und deshalb genehmigt und formell rechtmäßig sei, so ist sie hierfür beweispflichtig.

4.3 Bebauungszusammenhang bei uneinheitlicher Bebauung (VG P 5 K 303/05)

Ob ein Bebauungszusammenhang als Merkmal einer geschlossenen Ortslage vorliegt, ist nicht nach den Kriterien zu ermitteln, die für die Annahme eines Bebauungszusammenhangs i.S.v. § 34 BauGB maßgeblich sind. Treffen in uneinheitlich besiedelten Ortsteilen größere Freiflächen und bebautes Gelände in diffuser Weise zusammen, so dass das Erscheinungsbild einer geschlossenen Ortslage nicht erkennbar wird, kann allein darauf abgestellt werden, ob und inwieweit in hinreichender Nähe zur Streckenführung der Straße eine zusammenhängende Bebauung festzustellen ist.

4.4 Anpassung bestehender Gebäude nach der BbgKPBauV (VG FF 7 L 385/06)

Die Verpflichtung zur Realisierung eines Brandmelde-Vollschutzes - Schutzkategorie 1 im Sinne der DIN 14675 – ergibt sich nicht unmittelbar aus der BbgKPBauV. Rechtsgrundlage für die Anordnung der Vollschutzrealisierung ist § 52 Abs. 2 S. 1 und 2 BbgBO i.V.m § 12 Abs. 1 BbgBO und der BbgKPBauV. § 78 Abs. 1 BbgBO eröffnet zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit den Anwendungsbereich der Vorschrift auch für bestehende bauliche Anlagen. Die Entscheidung des OVG steht noch aus. Das vollständige Urteil wird mit dem Protokoll zur Kenntnis gegeben.

4.5 Schadensersatz durch uBAB (OLG Bbg 2 U 13/06)

Das brandenburgische Oberlandesgericht hat mit Urteil vom 30.01.2007 eine Schadensersatzpflicht infolge der rechtswidrigen Erteilung einer Baugenehmigung dem Grunde nach bejaht. Die Ersatzpflicht des Beklagten wurde auf § 1 Abs. 1 StHG und § 38 Abs. 1 OBG gestützt. Das Urteil wird mit dem Protokoll zur Kenntnis gegeben.

5. Ausgeteilte Unterlagen

- Schreiben des MLUV vom Februar 2007 zur Begrenzung der Auswirkung von Störfällen
- Hinweispapier des MLUV zur Bauleitplanung in hochwassergefährdeten Bereichen
- Handlungsempfehlung zum Vorbeugenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von Nutzungseinheiten mit Gruppenbetreuung in Altenpflegeheimen, Stand März 2006 der Arbeitsgruppe des Bundeslandes Hessen
- Aufsatz „Selbst verwaltete Wohn- und Betreuungsgemeinschaften“ von Ulrich Wendte aus Blätter der Wohlfahrtspflege 1/2006
- Klarstellung der Berechtigung für die Erstellung von Amtlichen Lageplänen, Schreiben des MI vom 27. April 2007
- Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes zur Erprobung der Abweichung von landesrechtlichen Standards in Kommunen vom 22.05.2007
- Urteil OVG 2 S 30.07 Zweifamilienhaus als Pflegeheim
- Aufsatz Bauleitplanung im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren nach dem BauGB 2007 von Prof. Dr. Michael Krautzberger (Mai 2007)
- Gesetz zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 01.06.2007-07-12

Im Auftrag

Gröger