



**Protokoll  
der 63. Amtsleitertagung  
der Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg  
am 29. und 30. April 2009 in Wustrau**

Inhalt

<b>1</b>	<b>Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG-Novelle 2009), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und novellierte EnEV 2009</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Vergleichende Beurteilung: Ausnahmen und Befreiungen (BauGB) – Abweichungen (BbgBO)</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Sicherung (§ 65 BbgBO): Fallgestaltungen für die berufliche Praxis</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Systematik des richtigen Umgangs mit Sonderbauten</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Brandschutzkonzepte für Sonderbauten</b> .....	<b>2</b>
<b>6</b>	<b>Änderungen im Bundesrecht und Landesrecht</b> .....	<b>3</b>
	6.1 Bundesrecht.....	3
	6.2 Landesrecht.....	3
	6.3 Mustervorschriften der ARGEBAU.....	3
	6.4 DIN 18040 Teil 1 und 2.....	4
<b>7</b>	<b>Bauordnungsrecht, Einzelfälle aus der Praxis</b> .....	<b>4</b>
	7.1 Änderungsgenehmigung nach immissionsschutzrechtlicher Genehmigung.....	4
	7.2 Mobiles Gewerbe mit Briefkastenadresse – Nutzungsänderung, Stätte der Leistung.....	5
	7.3 Mehrfache Inanspruchnahme der Bagatellfläche gem. § 6 Abs. 2 BbgBO.....	7
	7.4 Verjährung von Bürgschaften .....	7
	7.5 Farbgestaltung von Auslösestellen für Brandschutzeinrichtungen.....	8
	7.6 Veränderte Geländeoberfläche durch Aufschüttung.....	8
<b>8</b>	<b>Rechtsprechung</b> .....	<b>9</b>
	8.1 VG Frankfurt (Oder) - 7 K 52/06 - Planungsrecht .....	9
	8.2 VG Frankfurt (Oder) - 7 K 1811/06 - Beseitigungsanordnung.....	10
	8.3 VG Frankfurt (Oder) – 7 K 1814/06 - Gebührenrecht.....	10
	8.4 VG Cottbus – 3 K 857/05 - Planungsrecht.....	11
	8.5 VG Potsdam - 10 K 2486/01 - Konzentrationswirkung.....	11
	8.6 VG Potsdam – 4 K 934/07 – Behindertentoilette im Verbrauchermarkt.....	12
<b>9</b>	<b>Terminplanung</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Ausgeteilte Unterlagen</b> .....	<b>13</b>

---

- 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG-Novelle 2009), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und novellierte EnEV 2009**  
*Wolfgang Ornth, BMVBS, Leiter des Referates Energieeffizienz, Klimaschutz und Forschung im Gebäudebereich, Berlin*

Die Präsentation des Hrn. Ornth wurde mit den Tagungsunterlagen ausgegeben.

Weitere statistische Informationen sind beim Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie abrufbar. (Link: <http://www.bmwi.de/BMWi/Navigation/Energie/energiestatistiken.html> )

- 2 Vergleichende Beurteilung: Ausnahmen und Befreiungen (BauGB) – Abweichungen (BbgBO)**  
*RA Dr. Haaß, Kanzlei NÖRR STIEFENHOFER LUTZ, Berlin*

Die Präsentation des Hrn. Dr. Haaß wurde mit den Tagungsunterlagen ausgegeben.

- 3 Rechtliche Sicherung (§ 65 BbgBO): Fallgestaltungen für die berufliche Praxis**  
*RA Dr. Michael, Kanzlei Loh · von Hülsen · Michael, Berlin*

Die Präsentation des Hrn. Dr. Michael wurde mit den Tagungsunterlagen ausgegeben.

- 4 Systematik des richtigen Umgangs mit Sonderbauten**  
*RD Förster und MR Gröger, MIR, Potsdam*

Die Präsentation wurde mit den Tagungsunterlagen ausgegeben.

Hinsichtlich der Anwendung des Sonderbautenkataloges der Verwaltungsvorschrift ist zu beachten, dass jeweils eine Entscheidung im Einzelfall erforderlich ist. Dieser Katalog ist lediglich ein Bewertungsmaßstab. Ab den in der Verwaltungsvorschrift genannten Schwellenwerten kann auf jeden Fall von einem zusätzlichen Gefährdungspotenzial ausgegangen werden. Aber auch unter den Schwellenwerten ist es möglich, dass besondere Anforderungen gestellt werden müssen.

Dies gilt nicht nur für zusätzliche Anforderungen an die Bauausführung, sind beispielsweise in einer Sonderbauvorschrift Erleichterungen z.B. für eine 2000m<sup>2</sup> große Verkaufsstätte unter bestimmten Voraussetzungen möglich, dann kann unter den gleichen Voraussetzungen auch für eine kleinere Verkaufsstätte ebensolche Erleichterungen zugelassen werden.

- 5 Brandschutzkonzepte für Sonderbauten**  
*Dipl.-Ing. Oeckel, Dr. Zauft Ingenieurgesellschaft mbH, Potsdam*

Die Präsentation des Hrn. Oeckel wurde mit den Tagungsunterlagen ausgegeben.

## 6 Änderungen im Bundesrecht und Landesrecht

### 6.1 Bundesrecht

**Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)**, Bundestagsdrucksache 282/07 vom 27.04.2007(BGBl. I S. 1519)

Am 30.04. wurde die Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. Nr. 32 S. 954) und tritt somit bereits zum 01. Oktober 2009 in Kraft.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)"

zu finden unter: [http://bundesrecht.juris.de/bnatschg\\_2002/index.html](http://bundesrecht.juris.de/bnatschg_2002/index.html)

**Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts**, Bundestagsdrucksache 280/09 vom 03.04.2009

zu finden unter:  
[www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de) – Parlamentsmaterialien – Beratungsvorgänge/Drucksachen

### 6.2 Landesrecht

**Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung – BbgBauGebO)** vom 01.09.2003 (GVBl.II/03, [Nr. 24], S.524) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 26. September 2007 (GVBl.II/07, [Nr. 21], S. 424

Es bedarf noch des Einvernehmens des Ministers der Finanzen und des Ministers des Innern.

**Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung - BbgBauVorIV)** vom 01.09.2003, GVBl.II/ 03, [Nr. 24], S. 518,

Schlussfassung geht dem Minister zur Unterschrift zu.

### 6.3 Mustervorschriften der ARGEBAU

**Muster-Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (Muster-Schulbau-Richtlinie - MSchulbauR)** der Fachkommission Bauaufsicht vom 10. Juli 1998, [www.is-argebau.de](http://www.is-argebau.de)

Neufassung von der Fachkommission Bauaufsicht beschlossen; geht ins Notifizierungsverfahren; danach Bekanntmachung; in Brandenburg wird angepasst;

Fundstelle der geltenden Richtlinie:

**Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (Schulbau-Richtlinie - SchulbauR) - Stand 10. Juli 1998** – Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 14. September 1999

### **Musterrichtlinie über die Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und Toilettenräume in Wohnungen**

Neufassung von der Fachkommission Bauaufsicht beschlossen; geht ins Notifizierungsverfahren; danach Bekanntmachung; in Brandenburg wird angepasst;

Fundstelle der geltenden Richtlinie:

**Bauaufsichtliche Richtlinie über die Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und Toilettenräume in Wohnungen - Fassung 05.07.2002** Abl. 29/02 S. 654 (Inkrafttreten: 18.07.2002); geändert durch Bekanntmachung des MSWV vom 11.03.2004

#### *6.4 DIN 18040 Teil 1 und 2*

als Gelbdruck in der Beteiligung;  
ersetzt die DIN-Reihen 18024 und 18025

## **7 Bauordnungsrecht, Einzelfälle aus der Praxis**

### *7.1 Änderungsgenehmigung nach immissionsschutzrechtlicher Genehmigung*

#### Sachverhalt:

Im Verlauf der Realisierung eines nach Immissionsschutzrecht genehmigten Reifenwerks wurde baulich relativ geringfügig von der Genehmigung abgewichen. Ein daraufhin gestellter Antrag auf Änderung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wurde vom Landesumweltamt (LUA) ohne Beteiligung der unteren Bauaufsichtsbehörde als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig beschieden. Das LUA nimmt keine Änderung der von ihm erteilten Genehmigung vor, wenn von der Abweichung von der Genehmigung nur bauordnungsrechtliche Belange betroffen sind.

Die Frage ist, wie man verfahrensrechtlich zur Erklärung des Objektplaners nach § 76 Abs. 1 S. 1 BbgBO kommt, dass die Bauausführung entsprechend den (nachträglich) genehmigten Bauvorlagen erfolgt ist, und wie die von den Bauvorlagen abweichende Bauausführung im Nachgang ggf. legalisiert werden kann. Ein Antrag auf nachträgliche Baugenehmigung für das Gesamtgebäude hätte im konkreten Fall eine Baugenehmigungsgebühr von 20.000,- € ausgelöst.

#### Rechtliche Bewertung:

In Fällen, in denen bei der Ausführung des Bauvorhabens lediglich in bauordnungsrechtlicher Hinsicht von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung abgewichen wurde und immissionsschutzrechtliche Belange dadurch nicht berührt sind, entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde auf Antrag über die Genehmigungsfähigkeit dieser Abweichung(en) von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Die Änderungsgenehmigung ergeht unbeschadet der privaten Rechte

Dritter unter Bezugnahme auf den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid vom ... [Datum], Az. ... [Aktenzeichen].

Die Gebührenfolge ergibt sich aus Tarifstelle 1.6 der Anlage 1 zur BbgBauGebO [Änderung von Baugenehmigungen]. Zu unterscheiden ist dabei danach, ob es sich im konkreten Fall um eine Änderung der im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid konzentrierten Baugenehmigung auf Grund geringfügig geänderter Bauvorlagen (Tektur) gem. Tarifstelle 1.6.1 oder um eine solche auf Grund wesentlich geänderter Bauvorlagen nach Tarifstelle 1.6.2 handelt. Dementsprechend ist die Gebühr für die Änderungsgenehmigung entweder nach Tarifstelle 1.6.1 dem Gebührenrahmen von 100 bis 1000 € zu entnehmen oder sie beträgt nach Tarifstelle 1.6.2 die Hälfte der jeweiligen Gebühr nach den Tarifstellen 1.1.1 bis 1.1.3, mindestens jedoch 100 €.

## 7.2 *Mobiles Gewerbe mit Briefkastenadresse – Nutzungsänderung, Stätte der Leistung*

### Sachverhalt:

Häufig werden, um der Arbeitslosigkeit zu entgehen und eine Existenzgrundlage aufzubauen, vorrangig im Dienstleistungsbereich Tätigkeiten als Gewerbe angemeldet, dabei der Wohnsitz als Firmensitz angegeben und dann die gewerbliche Tätigkeit ausnahmslos beim Kunden aufgeführt. Das dafür notwendige Werkzeug, Material und Gerät befindet sich in einem Kleintransporter, mit dem zum Kunden gefahren wird. Der gemeldete Firmensitz dient lediglich als postalische Adresse. Rechnungen und dgl. werden per Laptop am „Küchentisch“ erstellt. Ein gesondertes Arbeitszimmer existiert nicht. Beispiele sind: Hausmeisterservice, Service an Großgeräten, der nur vor Ort erfolgen kann, Montageleistungen.

Mitunter wird in solchen Fällen zudem am Wohn- / Firmensitz eine in der Regel kleine Werbeanlage angebracht.

### Rechtliche Bewertung:

#### a.) Keine baurechtliche Nutzungsänderung

In der Anmeldung des Gewerbes mit dem Wohnsitz als Firmensitz und der Erledigung der gewerbebezogenen Schreibarbeiten in der Wohnung liegt in solchen Fällen schon keine baurechtliche Nutzungsänderung der Wohnung.

Eine Nutzungsänderung ist die (teilweise oder vollständige) Ersetzung der bisherigen (legalen) Nutzung einer baulichen Anlage durch eine andere Nutzung, die sich von der bisherigen derart unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden Anforderungen bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Art unterworfen ist oder unterworfen werden kann (abstrakter Maßstab; Langer in Reimus/Semtner/Langer, Die neue Brandenburgische Bauordnung, Handkommentar, 2. Auflage 2004, § 3 Rdnr. 8).

Die bisherige legale Nutzung in den hier in Frage stehenden Fällen war und ist Wohnnutzung. Dadurch, dass die Wohnung nunmehr auch Firmensitz ist und dort die gewerbebezogenen Schreibarbeiten erledigt werden, unterscheidet sich die neue Nutzung der Wohnung nicht derart von der bisherigen, dass die neue Nutzung anderen oder weitergehenden Anforderungen bauplanungs- oder bauplanungsrechtlicher Art unterliegt.

Bauordnungsrechtlich löst die neue Nutzung keinen erhöhten Stellplatzbedarf aus, weil sämtliche gewerbliche Leistungen vor Ort beim Kunden erbracht werden. Die Kunden suchen in der Regel nicht den Firmensitz auf. Bei den modernen Kommunikationsmitteln sind die mit der in Frage stehenden gewerblichen Tätigkeit einhergehenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft am Wohn- und Firmensitz keine anderen als die einer ausschließlichen Wohnnutzung.

Bauplanungsrechtlich ist eine Nutzungsänderung nur von Bedeutung, wenn sie bodenrechtliche Belange im Sinne des § 1 BauGB berührt und die rechtliche Qualität der bisher zulässigen Nutzung ändert (Löhr in Battis/ Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Auflage 2007, § 29 Rdnr. 20). Das ist etwa dann der Fall, wenn ihre Zuordnung nach der BauNVO eine andere ist (Löhr a.a.O.). Der hier in Frage stehende Anteil der gewerblichen Tätigkeit in der Wohnung, die postalisch als Firmensitz dient, lässt an einen Gewerbetreibenden im Sinne des § 13 BauNVO denken, der an seinem Wohnort seinen Beruf insoweit in ähnlicher Art ausübt wie ein freiberuflich Tätiger. Nach § 13 BauNVO sind Räume für freie Berufe zulässig in Kleinsiedlungsgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten und Gebäude für freiberufliche Tätigkeiten in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne der BauNVO. Die Rechtsprechung stellt bei der Frage, ob eine freiberufliche oder vergleichbare gewerbliche Tätigkeit vorliegt, mittlerweile zutreffend darauf ab, ob bei der Nutzung von Räumen durch freie oder ähnliche Berufe der Charakter des Plangebiets verloren ginge (Boeddinghaus, bauNVO, Kommentar, 5. Auflage 2005, § 13 Rdnr. 6; BVerwG BRS 42 Nr. 56). Die Nutzung muss den jeweiligen Gebietscharakter wahren.

In den zu beurteilenden Fällen werden durch die gewerblichen Schreiarbeiten in der Wohnung weder die bodenrechtlichen Belange im Sinne des § 1 BauGB berührt noch die rechtliche Qualität der bisher zulässigen Wohnnutzung geändert. Wenn der freiberuflich Tätige und der seinen Beruf in ähnlicher Art wie der Freiberufliche ausübende Gewerbetreibende in den vorgenannten Baugebieten zumindest Räume für ihre Berufsausübung unterhalten dürfen, muss dies für einen Gewerbetreibenden der hier in Frage stehenden Art in Bezug auf seine Büroarbeiten, die er in seiner Wohnung erledigt, ebenso gelten. Dies erst recht dann, wenn er für diese Arbeiten nicht einmal einen separaten Raum vorhält. Der Charakter des Gebiets, in dem Wohnen zulässig ist, kann dadurch nicht verloren gehen.

Eine Problemlage der Gebietsänderung durch Eindringen von freiberuflichen oder ihnen gleichzustellenden Tätigkeiten, der damit einhergehende Verlust von Wohnraum, Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge, erhöhter, die Wohnruhe beeinträchtigender Verkehr und die Überlastung der Stellplätze auf den Grundstücken und des Parkraums im öffentlichen Straßenraum, sind bei der in der Wohnung erfolgenden Abwicklung des Büroanteils der hier in Frage stehenden gewerblichen Tätigkeit nicht zu befürchten.

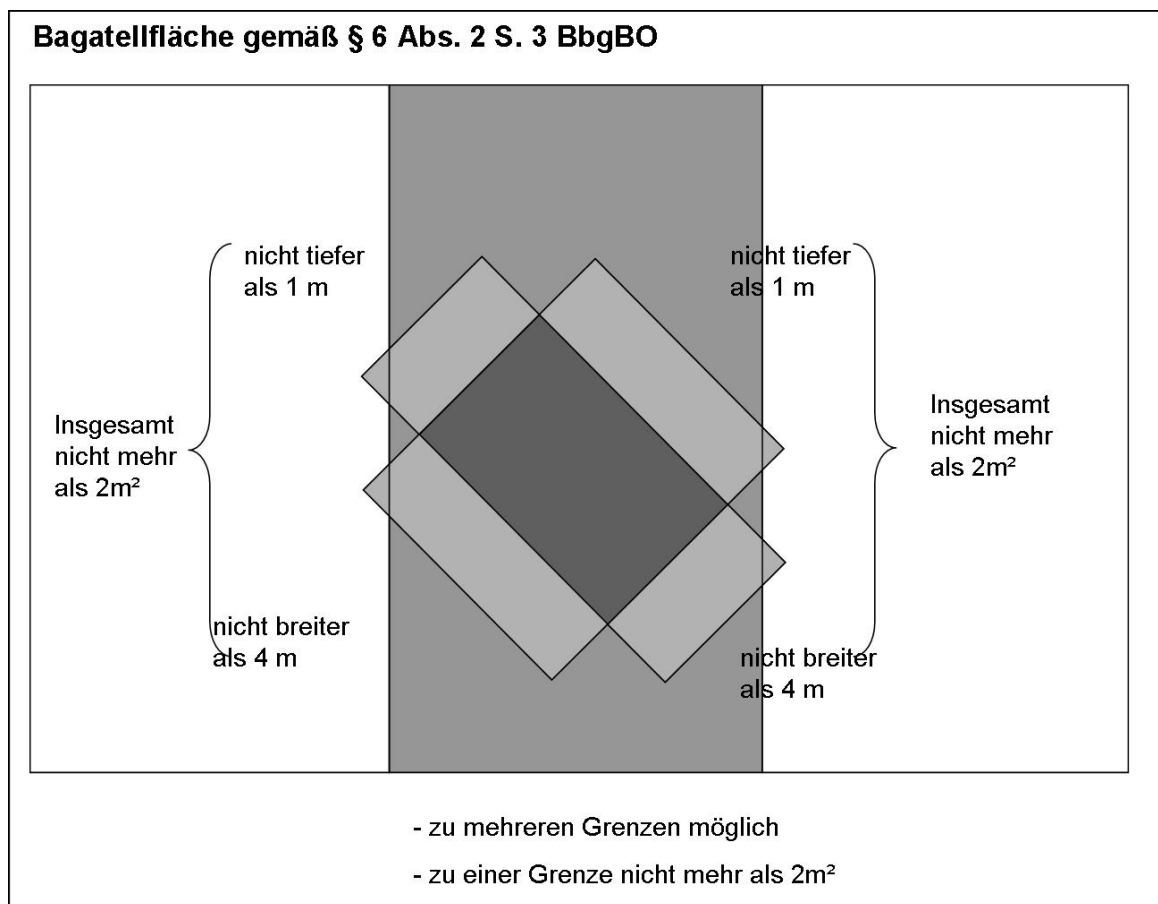
#### b.) Keine Stätte der Leistung

Stätte der Leistung ist jeder Ort, an dem die Leistung, für welche geworben wird, erbracht wird. Die Leistungserbringung erfolgt aber in den hier fraglichen Fällen beim Kunden vor Ort. Der Wohn- und Firmensitz ist keine Stätte der Leistung im Sinne des § 55 Abs. 8 Nr. 1 BbgBO. Die Werbeanlage ist deshalb nicht genehmigungsfrei.

### 7.3 Mehrfache Inanspruchnahme der Bagatellfläche gem. § 6 Abs. 2 BbgBO

Insoweit sei auf Nr. 2.3 des Protokolls der 43. Amtsleitertagung der Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg vom 3. und 4.12.2003 verwiesen. Dort wurde bereits klargestellt, dass die Inanspruchnahme von Bagatellflächen nach § 6 Abs. 2 S. 3 BbgBO zu jedem Nachbargrundstück zulässig ist.

Die gesetzliche Zulassung der geringfügigen Erstreckung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück ist deshalb gerechtfertigt, weil sie wesentlich hinter dem zurückbleibt, was der Nachbar als zulässige Grenzbebauung bei geschlossener Bauweise hinzunehmen hat. Anknüpfungspunkt für die gesetzliche Regelung des § 6 Abs. 2 S. 3 BbgBO ist also die Beeinträchtigung des jeweiligen Grundstücksnachbarn. Der einzelne Grundstücksnachbar wird aber nicht dadurch mehr belastet, dass das Bauvorhaben auch in Bezug auf ein weiteres Nachbargrundstück die Bagatellregelung in Anspruch nimmt.



### 7.4 Verjährung von Bürgschaften

Die Ausführungen zu dieser Thematik wurde mit den Tagungsunterlagen ausgegeben.

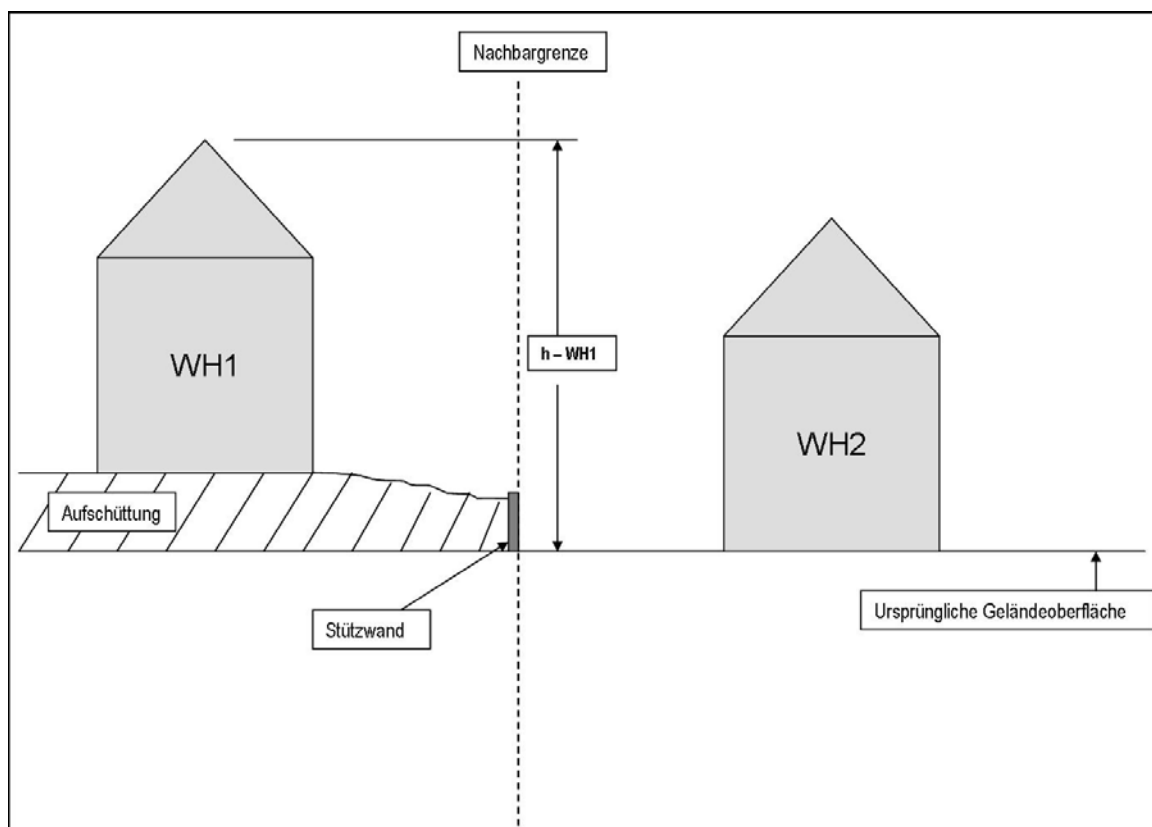
## 7.5 Farbgestaltung von Auslösestellen für Brandschutzeinrichtungen

Die im Protokoll der 41. Amtsleitertagung festgelegte farbliche Gestaltung von Handauslöseeinrichtungen für Rauch- und Wärmeabzüge / Rauchableitungen wird wie folgt geändert:

Kasten für.....	RAL - Farbe	Nr.	Quelle
Auslöseeinrichtungen für Rauch und Wärmeabzugsanlagen, Entrauchungsanlagen und Überdruckbelüftungsanlagen	tieforange	2011	DIN 18232-2 i. Verb. mit VdS 2592

Die bisherige Farbgestaltung dieser Handauslöseeinrichtungen in der Farbe lichtgrau – RAL 7035 – ist durch die neue Festlegung überholt und nicht mehr anzuwenden. Eine farbliche Umrüstung dieser Bedieneinrichtungen für bereits bestehende Gebäude ist aus Gründen des Brandschutzes nicht erforderlich.

## 7.6 Veränderte Geländeoberfläche durch Aufschüttung



Eine durch Aufschüttung im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohngebäudes veränderte Geländeoberfläche wird als „in der Baugenehmigung festgesetzte Geländeoberfläche“ im Sinne von § 2 Abs. 6 BbgBO betrachtet, wenn diese bauaufsichtlich so genehmigt wurde. Eine gesonderte Erwähnung in der Baugenehmigung ist nicht erforderlich, wenn die geplante Veränderung Geländeoberfläche in den Bauvorlagen ersichtlich ist.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsfläche ist die ursprüngliche Geländeoberfläche maßgeblich, weil eine Manipulation zu Lasten des Nachbarn unzulässig ist.

## 8 Rechtsprechung

### 8.1 VG Frankfurt (Oder) - 7 K 52/06 - Planungsrecht

#### Sachverhalt:

- Umnutzung eines Wochenend- bzw. Ferienhauses in ein Wohnhaus
- Flächennutzungsplan wies Sondergebiet für Wochenendnutzung aus (§ 10 BauNVO)
- Umgebung: ca. 14 verstreute Wohngebäude, teilweise als Wohngebäude genutzt
- Baubehörde wurde bei Umnutzung ordnungsbehördlich tätig (u.a. Anhörungen der Eigentümer, noch keine Ordnungsverfügungen wg. des laufenden Gerichtsverfahrens)

#### Entscheidungsgründe:

Ergebnis: Das Vorhaben war planungsrechtlich unzulässig:

a. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB waren nicht erfüllt.

„Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ setzt sich aus zwei Komponenten zusammen:

1. Ortsteil und
2. Bebauungszusammenhang

→ „Nur ein Bebauungszusammenhang, der auch Ortsteil ist, vermittelt ein Baurecht nach § 34 BauGB.“ (BVerwG Urteil vom 03.12.1998 4 C 7.98)

Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist ein Bebauungskomplex einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (in Abgrenzung zur unerwünschten Splittersiedlung).

Vom Begriff der Bebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB sind nur bauliche Anlagen erfasst, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen; hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden (Scheunen, Ställe, Wochenendhäuser, Gartenhäuser), sind (...) in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen; dass sie als bauliche Anlagen im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB zu qualifizieren sind, ändert nichts an dieser Beurteilung.

Nach ständiger Rechtsprechung liegt ein Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB vor, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Das jeweilige Vorhabengrundstück muss selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bilden, also am Eindruck der Geschlossenheit teilnehmen. Maßstab ist das tatsächlich Vorhandene (die mit dem Auge äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse und Gegebenheiten, unabhängig von einer Genehmigung der bestehen-

den Bebauung). An dieser Stelle taucht regelmäßig das Problem der Duldung auf, wenn sich die Baubehörde mit dem Vorhandensein der Umnutzung abfindet.

b. Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB waren nicht erfüllt.

c. U.a. wegen § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB (Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung) war das Vorhaben auch nicht als „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB zuzulassen.

Eine Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung liegt vor, wenn durch die Zulassung des Vorhabens ein städtebaulich zu missbilligender und unerwünschter Vorgang der Zersiedelung durch Auffüllung eines schon bislang durch eine vorhandene Splittersiedlung in Anspruch genommenen Bereichs weiter vollzogen würde, was einer geordneten Siedlungsstruktur zuwiderliefe. Nicht jedes Hinzutreten weiterer Bauvorhaben zu einer unerwünschten, aber bereits verfestigten Splittersiedlung braucht eine weitere Zersiedelung darzustellen. Insbesondere bei der Schließung von Baulücken wird lediglich das Bild einer ohnehin vorhandenen Splittersiedlung abgerundet.

Die Verfestigung einer Splittersiedlung durch Schließung einer Baulücke ist jedenfalls dann zu befürchten, wenn das Vorhaben eine weitreichende oder noch nicht genau zu übersehende Vorbildwirkung besitzt und damit seine unausweichliche Konsequenz sein könnte, dass in nicht verlässlich eingrenzbarer Weise weitere Bauten bzw. weitere Nutzungsintensivierungen hinzutreten. Weitreichend ist die Vorbildwirkung immer dann, wenn sich das Vorhaben und die weiteren Vorhaben zusammen der Splittersiedlung nicht unterordnen, sondern diese erheblich verstärken und dadurch eine weitere Zersiedelung des Außenbereichs bewirken würde (Verhinderung eines Berufungsfalles!).

## 8.2 VG Frankfurt (Oder) - 7 K 1811/06 - Beseitigungsanordnung

Eine Ordnungsverfügung mit dem Inhalt, eine Bauvorlage mit der konstruktiven Lösung für eine der Vorschrift des § 6 Abs. 7 BbgBO nicht widersprechenden Hauseingangsüberdachung (höchstens 1 m hervortretend) (...) zu erbringen, ist rechtswidrig.

Inhaltlich ist dies die Forderung nach einer Änderung des Bauantrages!

Die Baubehörde kann nicht auf die Herstellung eines bestimmten Vorhabens positiv hinwirken. Die positive Verfahrensgestaltung erfolgt durch den Bauherrn.

„Der Klägerin als Bauherrin durfte die Möglichkeit nicht verschlossen werden, nach Beseitigung der verfahrensgegenständlichen Hauseingangsüberdachung gänzlich von der Errichtung einer – reduzierten – Eingangsüberdachung abzusehen“.

## 8.3 VG Frankfurt (Oder) – 7 K 1814/06 - Gebührenrecht

Sachverhalt:

- Verlängerungsgebühr für einen Vorbescheid wurde angegriffen

- Widerspruchsbescheid mit Kostenentscheidung nach Tarifstelle 8.3 sah eine Gebühr in Höhe von einem Fünftel der ursprünglichen Gebühr vor

#### Entscheidungsgründe:

Die Tarifstelle 8.3 sieht einen Rahmen von 50 bis 2500 Euro vor. Dieser Rahmen wird nach § 9 Abs. 1 GebG ausgefüllt durch den Verwaltungsaufwand, wirtschaftlichen Wert oder sonstigen Nutzen der Amtshandlung. Im vorliegenden Fall wäre bei einem Erfolg des Klägers ein Nutzen im Wert von 3.900 Euro möglich gewesen. Ein Wertanteil im Widerspruchsverfahren von einem Fünftel bis zu einem Viertel des zu Grunde liegenden Betrages, auch bei geringem Verwaltungsaufwand, hält das Verwaltungsgericht für angemessen. Im Kostenbescheid ist eine Angemessenheitsprüfung vorzunehmen.

#### 8.4 VG Cottbus – 3 K 857/05 - Planungsrecht

##### Sachverhalt:

- ungenehmigte gewerbliche Nutzung in einem Wohnhaus
- Nutzungsänderung eines Nebengebäudes zum Wohnen
- Baugrundstück liegt in einem reinen Wohngebiet

##### Entscheidungsgründe:

Apotheken sind planungsrechtlich von Arztpraxen zu trennen, auch wenn sie bewusst deren räumliche Nähe suchen. Arztpraxen sind nach § 13 BauNVO Gebäude oder Räume für freie Berufe. Apotheken sind Läden, die nicht (nur) der Versorgung des (Wohn-) Gebiets dienen. Gebäude, um dessen planungsrechtliche Zulässigkeit gestritten wird, sind bei der Ermittlung der maßgebenden Bebauung außer Betracht zu lassen. Da aus dem Bauantrag nicht hervorgeht, ob das Büro im Dachgeschoss gewerblich oder freiberuflich genutzt wird, geht diese Unklarheit zu Lasten des Bauherrn. Freiberufliche Nutzung ist in einem reinen Wohngebiet nur auf Räume beschränkt, da aber das gesamte ehemalige Wohnhaus gewerblich genutzt wird, ist dies nicht zulässig. Dies ergibt sich schon aus dem nicht unwesentlichen Besucherverkehr.

Die Hauptnutzung im hinteren Gebäudeteil findet in der näheren Umgebung kein Vorbild, so wird die hintere Baugrenze betreffs der Nutzung als Wohnhaus um ca. 5,50 m in die Freiräume verschoben. Daraus ergeben sich bodenrechtliche Spannungen durch mögliche Bebauung zweier Wohnhäuser hintereinander auf nahezu allen Grundstücken der Wohngebietsstraße. Weiterhin ist ein erheblicher Freiflächenverbrauch durch notwendige hinzukommende Nebenanlagen möglich. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderung an die Erschließung, z.B. weitreichender Verkehr, Abwasser. Eine Hauptnutzung wird in den Ruhebereich hineingetragen.

#### 8.5 VG Potsdam - 10 K 2486/01 - Konzentrationswirkung

- § 56 Nr. 3 BbgBO: „Bei baugenehmigungspflichtigen Anlagen prüft die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit nach ... 3. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind.

Die Anbauverbote des § 24 Abs. 1 BbgStrG sind derartige Vorschriften.

- § 67 Abs. 1 S. 2 BbgBO: Die Baugenehmigung schließt die für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen ein; Konzentrationswirkung (seit BbgBO 2003).

Darunter fallen auch die im Zusammenhang mit einem straßenrechtlichen Anbauverbot stehenden Entscheidungen.

Wenn ein Anbauverbot eingreift, ist die Entscheidung über eine Ausnahme vom Anbauverbot (§ 24 Abs. 9 S. 1 BbgStrG) als weitere behördliche Entscheidung für das Vorhaben erforderlich und damit von der Bauaufsichtsbehörde zu treffen. Sie prüft in eigener Verantwortung, ob ein konkretes Vorhaben unter ein Anbauverbot fällt und ob ggf. ein Ausnahmefall vorliegt.

Das **gilt aber nur für** das Landesstraßenrecht, also beim Anbauverbot bzw. einer Ausnahme davon nach § 24 BbgStrG.

Das **gilt nicht** beim bundesrechtlichen Anbauverbot bzw. einer Ausnahme davon nach § 9 FStrG.

Grund: Die Konzentrationswirkung ist in der Landesbauordnung geregelt und kann nur Landesrecht betreffen. Bundesrecht geht vor Landesrecht. Das FStrG – betreffend die Bundesstraßen (= Bundesautobahnen und Bundesstraßen mit Ortsdurchfahrten) – ist Bundesrecht und enthält eine abschließende Regelung. Folglich nimmt die Ausnahme vom Anbauverbot nach § 9 Abs. 8 FStrG nicht an der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung teil und ist diese Ausnahme außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Davon zu unterscheiden ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde nach § 24 Abs. 2 BbgStrG und der obersten Landesstraßenbaubehörde nach § 9 Abs. 2 FStrG:

Sie sind reine Verwaltungsinterna ( OVG Münster Urteil vom 28.8.2008, Az.: 8 A 2138/06), (also keine Verwaltungsakte mit Außenwirkung auf den außerhalb der Verwaltung stehenden Bürger) und werden von der Konzentrationswirkung weder nach BbgBO noch nach BImSchG erfasst.

#### 8.6 VG Potsdam – 4 K 934/07 – Behindertentoilette im Verbrauchermarkt

Die Forderung einer für Benutzer von Rollstühlen zugänglichen Toilette für einen Lidl-Einkaufsmarkt ist rechtmäßig.

Ein Verbrauchermarkt (hier Lidl) ist im Sinne von § 45 Abs. 4 BbgBO „für die Öffentlichkeit bestimmt“. Dabei kommt es nicht auf die rechtliche Öffentlichkeit, etwa auf eine vorliegende Widmung als sogenannte öffentliche Sache oder auf eine Nutzung durch Hoheitsträger an, sondern darauf, dass das Gebäude dafür bestimmt ist, für die Öffentlichkeit zugänglich zu sein. Dies ist regelmäßig bei Verkaufsstätten, Versammlungsstätten, Gaststätten... usw. der Fall.

## 9 Terminplanung

- Verabschiedung v. Hrn. Gröger 31. Juli 2009
- 64. Amtsleitertagung – 23. September 2009
- 65. Amtsleitertagung – 09. Dezember 2009

## 10 Ausgeteilte Unterlagen

- Schulungsunterlage mit den Fachvorträgen
- Protokoll der 62. Amtsleitertagung
- Grundsatzpapier der FK Bauaufsicht vom 17.12.2008 „Rettung von Personen“ und „wirksame Löscharbeiten“ – bauordnungsrechtliche Schutzziele mit Blick auf die Entrauchung

  
Eröger