



Protokoll

der 69. Amtsleitertagung der Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg  
15. Juni 2011 in Potsdam

Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines, Rechtsänderungen</b> .....	2
1.1	Runderlass Dauerwohnen - Berichtspflicht .....	2
1.2	Harmonisierung Bauordnungsrecht.....	2
1.3	Anerkennungsverfahren PSV/PI .....	2
1.4	Einführung DIN 18040.....	2
1.5	Anfragen an die Bauaufsicht .....	2
1.6	Gebührenberechnung im immissionsschutzrechtlichen Verfahren.....	3
1.7	Tätigkeitsbericht 2010 .....	3
1.8	Überprüfung der Dachkonstruktionen bei Einkaufsmärkten .....	3
1.9	Broschüre „Altersgerecht Umbauen“ .....	3
1.10	AG Brandschutz .....	4
1.11	Änderung des Hochbaustatistikgesetzes .....	6
<b>2</b>	<b>Planungsrecht</b> .....	6
2.1	Gesetzentwurf zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden .....	6
2.2	Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf Deponien.....	6
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrecht</b> .....	6
3.1	Nachnutzung von Eisenbahn-Betriebsanlagen .....	6
3.2	BGH-Urteil III ZR 29/10 Amtspflichtverletzung bei nicht ersetzttem Einvernehmen .....	8
3.3	Zuständigkeiten für die Erteilung von Ausnahmen nach § 22 der 1. BImSchV .....	8
3.4	Geteilte Bagatellfläche .....	8
3.5	Fachgespräch Solarenergie .....	8
3.6	Baurechtliche Beurteilung von Mobilheimen .....	9
3.7	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren .....	9
3.8	Umsetzung von VDI-Richtlinien als Auflage in der Baugenehmigung .....	9
3.9	Baugenehmigungsbescheid .....	9
<b>4</b>	<b>Elektronisches Baugenehmigungsverfahren</b> .....	9
<b>5</b>	<b>Termine</b> .....	10

---

## **1 Allgemeines, Rechtsänderungen**

### **1.1 Runderlass Dauerwohnen - Berichtspflicht**

Die oberste Bauaufsichtsbehörde ist verpflichtet, dem Ausschuss für Infrastruktur und Landwirtschaft im Landtag zu berichten, was der Erlass vom 5. Juli 2010 bewirkt hat. Die unteren Bauaufsichtsbehörden wurden mit Bekanntgabe des Erlasses gebeten, die Fälle zu dokumentieren, in denen die Vollstreckung der Nutzungsuntersagung ausgesetzt wurde. Ebenso sollten die Fälle dokumentiert werden, in denen eine „Duldung“ nicht möglich war, z.B. weil neben der Nutzungsänderung genehmigungspflichtige bauliche Änderungen ohne Baugenehmigung erfolgt sind.

Es wird gebeten, bis zum 19. August 2011 folgende Fallzahlen zu berichten:

- Aussetzung der Vollstreckung der Nutzungsuntersagung
- Anordnung der Nutzungsuntersagung, weil baugenehmigungspflichtige bauliche Änderung
- Sonstige Anmerkungen zum Erlass und Hinweisschreiben vom 5. Juli 2010

### **1.2 Harmonisierung Bauordnungsrecht**

Die Expertengespräche zur Harmonisierung des Bauordnungsrechts von Brandenburg und Berlin finden am 22. August und am 5. September 2011 in Potsdam statt. Die Teilnehmerliste wurde vorgestellt. Für die unteren Bauaufsichtsbehörden nehmen Herr Beck (Potsdam) und Herr George (Elbe-Elster) an den Gesprächen teil.

### **1.3 Anerkennungsverfahren PSV/PI**

Das Prüfungsverfahren zur Anerkennung der Prüfengeure für Brandschutz und Standsicherheit wurde mit der Änderungsverordnung der BbgBauPrüfV vom 17. Januar 2011 (GVBl. II/11, Nr. 8) neu geregelt.

Die Neuregelung des Prüfungsverfahrens für die Erstellung von Fachgutachten im Anerkennungsverfahren von Prüfsachverständigen in der BbgPrüfSV befindet sich derzeit im Verfahren.

### **1.4 Einführung DIN 18040**

Die Musterliste der Technischen Baubestimmungen soll wie folgt geändert werden:

- DIN 18024-1 bleibt erhalten, unter Position 7.2 in den Technischen Regeln.
- DIN 18040-1 ersetzt DIN 18024-2. Sie wird unter Position 7.3, mit Einfügungen, in die Technischen Regeln eingefügt. Bei DIN 18040-1 werden Abschnitte, deren Einhaltung bauaufsichtlich nicht überwacht werden kann, von der Einführung ausgenommen.

### **1.5 Anfragen an die Bauaufsicht**

Gemäß § 52 Abs. 2 Satz 2 BbgBO haben die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung ihrer Aufgaben die am Bau Beteiligten zu beraten. Gemeint sind die unteren Bauaufsichtsbehörden, die die Aufgaben nach der Brandenburgischen Bauordnung wahrnehmen. Die oberste Bauaufsichtsbehörde ist keine Vollzugsbehörde. Deshalb ist es nicht richtig, wenn gegenüber Dritten (Bauherren, Planern, Objektplanern) zur Beantwortung von Auslegungsfragen im Einzelfall auf die oberste Bauaufsichtsbehörde verwiesen wird. Sollten aus Sicht der Sachbearbeitung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde Fragen zur Brandenburgischen Bauordnung und zu anderen Regelungen des Bauordnungsrechts nicht zu beantworten sein, z.B. weil es Unsicherheiten im Vollzug bzw. in der Auslegung einer Rechtsnorm gibt, so ist zunächst eine Klärung in der unteren Bauaufsichtsbehörde herbeizuführen. Gelingt dies nicht, so ist über die Amtsleitung die oberste Bauaufsicht einzubeziehen. In solchen Fällen sollen mit der Fragestellung oder Problembeschreibung auch ein Vorschlag zur Beantwortung oder Lösung eingereicht werden. Relevante Fra-

gen werden ggf. in den Arbeitsgruppen zum Bauordnungsrecht, Brandschutz, Gebührenrecht und zur Energieeinsparung beraten und anschließend auf der Amtsleitertagung behandelt.

Es wird darum gebeten, die am Bau Beteiligten bzw. sonstige Fragesteller nicht pauschal an die oberste Bauaufsichtsbehörde zu verweisen.

### **1.6 Gebührenberechnung im immissionsschutzrechtlichen Verfahren**

MIL und MUGV haben sich in BlmSch-Verfahren auf die zukünftige Gebührenberechnung verständigt. In der Baugebührenordnung und in der Gebührenordnung des MUGV werden feste Tarifstellen eingeführt. Demnach soll die Bauaufsichtsbehörde im BlmSch-Verfahren 75 % der nach Tarifstelle 1.1.1 üblichen Baugenehmigungsgebühr erheben. Derzeit findet zu diesem Vorschlag eine Anhörung der kommunalen Spitzenverbände statt. Bis zur Umsetzung der Änderungen in den Gebührenordnungen ist die vorläufige Regelung 3.1. des Protokolls der 68. Amtsleitertagung und 2.5 des Protokolls der 66. Amtsleitertagung weiter anzuwenden.

### **1.7 Tätigkeitsbericht 2010**

Der Tätigkeitsbericht 2010 wurde vorgestellt. Die Amtsleiterinnen und Amtsleiter sprechen sich mit Blick auf eine Öffentlichkeitsarbeit für eine weitgehende Zurückhaltung aus.

### **1.8 Überprüfung der Dachkonstruktionen bei Einkaufsmärkten**

Der Landkreis Havelland berichtete, dass in einigen Fällen, in denen Nachbesserungen am Dachtragwerk erforderlich waren, der Bauaufsichtsbehörde trotz Aufforderung keine abschließende Erklärung des PI für Standsicherheit vorgelegt wurde. Die Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt in diesen Fällen die weitere Nutzung zu untersagen. Eine Nutzungsuntersagung ist möglich, wenn die Mängel nachweislich durch den Prüfenieur festgestellt wurden, da erst dann von einer konkreten Gefahr ausgegangen werden kann.

Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden gebeten, bis zum **26.08.2011** mitzuteilen, ob es in ihrem Zuständigkeitsbereich vergleichbare Fälle gibt.

### **1.9 Broschüre „Altersgerecht Umbauen“**

Altersgerechte bzw. generationengerechte Anpassung von Um- und Neubauten dürfte demnächst großen Raum bei der Tätigkeit der uBAs einnehmen; daher der Hinweis auf vier entsprechende Programme:

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat im November 2010 die Broschüre „Altersgerecht Umbauen“ über zwei KfW-Programme herausgegeben. Download unter [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)

- KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen-Kredit“ Programmnummer 155 (Stand 07/2010): Zinsverbilligte Darlehen für Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand. Anträge können unter anderem Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden stellen („Programm für Profis“).
- KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss“ Programmnummer 455 (Stand 07/2010): Zuschüsse zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden, unabhängig vom Alter und jeglicher Einschränkung der Nutzer.

Angesprochen sind vor allem Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, aber auch Mieter („Programm für Privatpersonen“).

Im Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Brandenburg gibt es zwei Förderrichtlinien:

- Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR).  
Runderlass des MIL vom 24.02.2011
- Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR).  
Runderlass des MIL vom 21.03.2011

### **1.10 AG Brandschutz**

Die Tagung der ersten Sitzung des Arbeitskreises Brandschutz befasste sich im Schwerpunkt mit zwei komplexen Sachverhalten:

- dem Umgang mit einem Prüfbericht für den Brandschutz im Genehmigungsverfahren
- der geltenden Rechtslage bei den unterstützenden Wohnformen.

Aus dem noch nicht abgeschlossenen Diskussionsprozess der Arbeitsgruppe wurden folgende Grundsatzpositionen vorgetragen:

#### **Erleichterungen und besondere Anforderungen**

Gemäß § 44 Abs. 1 BbgBO können an Sonderbauten zur Gefahrenabwehr oder wegen unzumutbarer Belästigungen der Benutzer oder der Allgemeinheit besondere Anforderungen gestellt werden. Es können auch Erleichterungen gestattet werden, wenn es der Einhaltung der Schutzziele in den Vorschriften nicht bedarf. Über die besonderen Anforderungen oder die Erleichterungen entscheidet der für die Fertigung des Prüfberichts Verantwortliche. Für die Gestattung einer Erleichterung ist maßgebend, dass sich durch die besondere Nutzung oder Bauweise die Einhaltung des vorgeschriebenen Schutzzieles als nicht notwendig erweist.

##### *Beispiel 1*

*Die Lagerhalle einer Straßenmeisterei für Streusalz und Split kann ohne Rauchableitungsöffnungen hergestellt werden, da die besondere Nutzung, die in der Lagerung eines nicht brennbaren Materials begründet ist, den Rauchabzug nicht erfordert.*

Eine Erleichterung kann auch von den Vorschriften einer Sonderbauverordnung gestattet werden, wenn die besondere Bauart oder die Nutzung das Schutzziel einer Vorschrift nicht erfordert.

##### *Beispiel 2*

*Geschlossene Großgaragen mit nicht nur geringem Zu- und Abgangsverkehr, die ausschließlich für elektrisch betriebene PKW's bestimmt sind, müssen keine Anlagen zur Messung und Warnung des CO- Gehalts der Luft haben, weil eine gesundheitliche Gefährdung der Garagennutzer durch einen hohen CO- Anteil der Luft, bisher verursacht durch die Verbrennungsmotoren, hier ausscheidet. Auf Grund der besonderen Nutzung der Garage bedarf es der Einhaltung des im § 16 Abs. 7 BbgGStV angeführten Schutzzieles nicht und ist mit einer Erleichterung zu gestatten.*

Besondere Anforderungen zur Gefahrenabwehr können gestellt werden, wenn dies zur Verwirklichung der Schutzziele des § 3 Abs. 1 BbgBO erforderlich wird.

### *Beispiel 3*

*Ein Polizeigebäude mit einer Asservatenkammer stellt zunächst ein normales Verwaltungsgebäude mit einem erhöhten Sicherheitsbedarf in Bezug auf die Zugänglichkeit der nicht öffentlichen Bereiche dar. Bei der Risikobetrachtung der Asservatenkammer gibt der Nutzer jedoch an, dass auch funktionierende und geladene Schusswaffen bis zu einem bestimmten Kaliber dort als Beweissicherung gelagert werden müssen. Dieser Raum ist nunmehr mit einer normalen Abstellkammer in einem Verwaltungsgebäude nicht mehr vergleichbar. Bei der Brandschutz-Risikobetrachtung ist zu berücksichtigen, dass es in einem Schadensfall zu Explosionen in diesen Raum kommen kann, die Auswirkungen auf den Einsatz der Rettungskräfte der Feuerwehr haben, sowie auch eine Beeinflussung auf die Führung der sicheren Rettungswege. Daher sind für die Asservatenkammer nach § 44 Abs. 1 BbgBO zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 BbgBO besondere Anforderungen zu stellen, um so die sichere Gebäudenutzung zu ermöglichen.*

Auch wenn bei den Sonderbauvorschriften mit ihren Regelungen schon auf die erhöhten Anforderungen zum vorbeugenden Brandschutz bei den jeweiligen Gebäudetypen eingegangen wird, so sind diese Regelungen nicht als abschließend zu betrachten. Zur Gefahrenabwehr kann auch hier der Anwendungsbereich des § 44 Abs. 1 Satz 1 BbgBO greifen.

### *Beispiel 4*

*In einer Ladenstraße befindet sich ein Geschäft, das Campingartikel- und Zubehör verkauft. Der Lagerraum des Geschäfts, mit einer Fläche von 90 m<sup>2</sup>, einer lichten Höhe von 7 m und ohne Sprinkleranlage, soll nach der Betriebsbeschreibung ausschließlich zur Lagerung von erheblichen Mengen von Propangasflaschen und Petroleum dienen. Weiterhin liegt der Lagerraum nicht an einer Außenwand. Nach § 5 Abs. 2 BbgVBauV müssen die Trennwände eines so ausgeführten Lagerraumes noch nicht einmal in feuerbeständiger Brandschutzqualität hergestellt werden; es würde lediglich eine feuerhemende Abtrennung genügen. Aber der § 44 Abs. 1 BbgBO in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BbgBO erfordert hier wegen der Gefährdung der Personen im Geschäft und in der Ladenstraße eine Risikobewertung vorzunehmen, die bis zum Ausschluss des beantragten Lagergutes führen kann, falls bauliche Maßnahmen dazu nicht ausreichen, die sichere Gebäudenutzung im Sinne des § 44 Abs. 1 BbgBO herzustellen.*

Es kommt also bei der Gestattung einer Erleichterung oder bei einer Erhebung einer besonderen Anforderung gemäß § 44 Abs. 1 BbgBO immer auf die Begründung an, die sich entweder auf die besondere Art oder die besondere Nutzung beziehen muss. Die Begründung hat darzulegen, warum das in der Vorschrift angegebene Schutzziel nicht erforderlich wird, oder sogar zu übertreffen ist. Dieser Sachverhalt gilt auch, wenn das Vorhaben unter den Anwendungsbereich einer Sonderbauverordnung fällt.

## **Abweichungen**

Im Gegensatz dazu ist die Zulassung einer Abweichung nach § 60 BbgBO zu behandeln. Die Grundlage einer Abweichung ist das verbindliche Schutzziel einer Vorschrift mit einer Ausführungsbestimmung, die so nicht umgesetzt wird, aber mit einer anderen Lösung das verbindliche Schutzziel genau so erreicht.

### *Beispiel 5*

*Ein ausgedehnter Gebäudekomplex mit einer Versammlungsstätte kann aus Gründen der betrieblichen Nutzung nicht durch die geforderte innere Brandwand in seiner Ausdehnung nach 40 m, bzw. 1600 m<sup>2</sup>, gemäß § 26 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO unterteilt werden. Die inneren Brandwände des Gebäudekomplexes werden durch das Gebäude erst nach 45 m geführt, so dass Brandabschnittsgrößen von 2025 m<sup>2</sup> entstehen. Der Bauherr hat dafür eine Abweichung nach § 60 Abs. 1 BbgBO beantragt und als Kompensationsmaßnahme eine flächendeckende Sprinkleranlage (mit*

*Ausnahme der Nass- und Treppenräume und Flure) vorgeschlagen. Die Abweichung kann erteilt werden, da das Schutzziel des § 26 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO, nämlich die Begrenzung der Brandausbreitung auf einen von Einsatzkräften der Feuerwehr zu beherrschenden Gebäudeabschnitt, durch eine andere Lösung erreicht wurde, siehe hierzu auch § 12 BbgBO.*

Es bleibt also festzuhalten, dass sich Erleichterungen nach § 44 Abs. 1 Satz 2 BbgBO und Abweichungen nach § 60 Abs. 1 BbgBO nur in dem zwingenden Schutzzielanfordernis der Vorschrift unterscheiden, das entweder aus einem besonderen Grund nicht mehr erreicht werden muss, oder in einer anderen Lösung nachgewiesen wird. Die Entscheidung über die Erteilung einer Abweichung obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

Nach Abschluss der Diskussion in der Arbeitsgruppe Brandschutz wird das gesamte Ergebnis der behandelten Themen auf der 70. Amtsleitertagung vorgestellt und auch das Thema „Umgang mit unterstützenden Wohnformen“ wird ebenfalls auf der 70. Amtsleitertagung ausführlich behandelt.

### **1.11 Änderung des Hochbaustatistikgesetzes**

Der Artikel 5a des Europarechtsanpassungsgesetzes Erneuerbare Energien (EAG EE) vom 12. April 2011 (BGBl. I Nr. 17/2011, S. 619) beinhaltet die Änderung des § 3 Abs. 1 Nr. 6 Hochbaustatistikgesetz. Im Zusammenhang mit dieser Änderung werden ab dem Inkrafttreten am 1. Januar 2012 zusätzliche Merkmale in den Erhebungsbogen für Baugenehmigungen und Baufertigstellungen aufgenommen.

Es handelt sich um die Erhebungsmerkmale „Art der Warmwasserbereitung und hierfür vorgesehene Energie; Anlagen zur Lüftung, Anlagen zur Kühlung sowie Art der Erfüllung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes“.

Der Entwurf der künftig zu erhebenden Merkmale ist in der Anlage 69-1.11 beigefügt. Ein neuer Erhebungsbogen wird derzeit zentral im Statistischen Bundesamt entworfen.

## **2 Planungsrecht**

### **2.1 Gesetzentwurf zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden**

Hr. Finkeldei stellte den Gesetzentwurf - Stand 06. Juni 2011 - vor. Am 30.06. wurde das Gesetz im Bundestag beschlossen, der Bundesrat hat am 08. Juli 2011 zugestimmt. (siehe Anlage 69-2.1)

### **2.2 Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf Deponien**

Die vorgestellte Rechtsauffassung des MIL zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Deponien, die von der Auffassung des MUGV teilweise abweicht, wurde den unteren Bauaufsichtsbehörden per Mail am 14.07.2011 zur Kenntnis gegeben. (Anlage 69 – 2.2)

## **3 Bauordnungsrecht**

### **3.1 Nachnutzung von Eisenbahn-Betriebsanlagen**

(Anlage 69-3.1) Umnutzungs- und Umbauvorhaben im Bereich von Bahnanlagen, insbesondere an Empfangsgebäuden, werfen häufig bauordnungsrechtliche Schwierigkeiten auf; das gilt bereits für die Frage nach der Zuständigkeit. Deshalb hier folgende Grundlagen:

Gesetzliche Grundlage: Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

- § 6: Erteilung und Versagung von Genehmigungen für Eisenbahnverkehrsleistungen etc.
- § 18 Satz 1: Planfeststellung: „Betriebsanlagen einer Eisenbahn einschließlich Bahnstromfernleitungen dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist.“
- § 23 Absatz 1: Die Planfeststellungsbehörde kann Eisenbahnbetriebsanlagen auf Antrag (von Eisenbahninfrastrukturunternehmen, Grundstückseigentümer, Gemeinde) von Bahnbetriebszwecken freistellen, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur (z. B. eines Gleises oder eines Empfangsgebäudes) im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Zuständigkeit bei Bauvorhaben:

*Planfeststellungsverfahren:*

Sollen bei dem Vorhaben planfestgestellte Eisenbahnbetriebsanlagen geändert werden, ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen:

- für Eisenbahnen des Bundes im Land Brandenburg:  
Eisenbahnbundesamt (EBA) Bonn; Außenstelle Berlin, Steglitzer Damm 117, 12169 Berlin  
Telefon 030 77007-0, dann nach Abteilung 2 fragen
- für nicht bundeseigene Eisenbahnen im Land Brandenburg:  
Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV); Dezernat 11, Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten  
Telefon 03342 4266-1139 bzw. 03342 4266-1141

Beispiele: Umbau von Bahnsteigen, Änderung des Gleisverlaufes.

*Baugenehmigungsverfahren:*

Sind vom Vorhaben planfestgestellte Eisenbahnanlagen nicht unmittelbar betroffen, ist ein Baugenehmigungsverfahren über die untere Bauaufsichtsbehörde durchzuführen.

Ist vom Vorhaben die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs berührt, ist von der uBAB zu beteiligen:

- bei Eisenbahnen des Bundes das EBA
- bei nicht bundeseigenen Eisenbahnen das LBV.

Als Vertreterin des Eigentümers ist von der uBAB zu beteiligen:

- bei bundeseigenen Eisenbahnen die DB Services Immobilien GmbH (DB SImm),  
Diese vertritt die Interessen der DB AG als Immobilieneigentümerin.  
Kontakt: Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, Telefon 069 265-54810

Probleme im Zusammenhang mit der Freistellung nach § 23 Absatz 1 AEG:

Voraussetzung: Alle für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Einrichtungen müssen aus dem Empfangsgebäude entfernt bzw. verlegt sein, z. B. entsprechende Kabel und Trafos, aber auch z. B. Bahnsteigzüge. Freistellung eines Empfangsgebäude-Teils kommt in Frage, wenn die betriebsnotwendigen und die nicht betriebsnotwendigen Teile separat brand- und standsicher sind; das Grundstück ist entsprechend zu teilen. Stilllegung (z. B. einer Eisenbahnstrecke) ist nicht gleichbedeutend mit Freistellung, das gilt sogar bei demontierten Gleisen.

Für Verkauf bzw. Erwerb von Empfangsgebäuden etc. ist Freistellung nicht unbedingt Voraussetzung; Interessenten sollten hier beim Verkäufer auf Klarheit drängen.

Zusätzlich; während der 69. ALT nicht vorgetragen:

Bahnwärterhäuschen und ähnliche Gebäude stehen oft im Außenbereich nach § 35 BauGB. Sie können bei Freistellung der Eisenbahnstrecke ihre Privilegierung verlieren, da der Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb entfallen ist.

### **3.2 BGH-Urteil III ZR 29/10 Amtspflichtverletzung bei nicht ersetzttem Einvernehmen**

(Anlage 69 -3.2) *Leitsatz*.

Im Baugenehmigungsverfahren obliegen der Gemeinde bei der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB keine den Bauwilligen schützenden Amtspflichten, wenn die Baugenehmigungsbehörde nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. landesrechtlichen Vorschriften das rechtswidrig verweigerte Einvernehmen ersetzen kann.

Dies bedeutet, dass die Amtspflicht der unteren Bauaufsichtsbehörde obliegt. Nach § 70 Abs. 1 Satz 1 BbgBO hat die Bauaufsichtsbehörde kein freies Ermessen: Sie „soll“ ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen ersetzen.

### **3.3 Zuständigkeiten für die Erteilung von Ausnahmen nach § 22 der 1. BImSchV**

Die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010 (BGBl. I. Nr. 4/2010 S. 38) stellt seit 22. März 2011 neue Anforderungen an Kleinf Feuerungsanlagen. Mit der Verordnung soll ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Feinstaubemissionen aus Kleinf Feuerungsanlagen erreicht werden.

Ausnahmen von den Anforderungen kann gemäß § 22 der 1. BImSchV die zuständige Behörde auf Antrag zulassen. Zuständige Behörde ist nach der Brandenburgischen Immissionsschutzzuständigkeitsverordnung (ImSchZV) die örtliche Ordnungsbehörde, soweit es sich nicht um Feuerstätten im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung oder der auf Grund der Brandenburgischen Bauordnung erlassenen Verordnungen handelt, (§ 6 Abs. 2 ImSchZV).

Sofern es sich um Feuerstätten im Sinne der BbgBO / BbgFeuV handelt, sind die unteren Bauaufsichtsbehörden gemäß § 12 Abs. 1 i.V.m. § 6 Nr. 2 zuständige Behörde im Sinne von § 22 1. BImSchV.

Für die Bearbeitung von Ausnahmen kann die Tarifstelle 1.9.1 nicht angewandt werden, da sich diese auf die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezieht.

### **3.4 Geteilte Bagatellfläche**

Nach § 6 Ab. 2 Satz 3 BbgBO ist eine geringfügige Erstreckung von Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück zulässig (sog. Bagatellflächen). Eine bauliche Anlage kann mehrere voneinander getrennte Bagatellflächen auf dem Nachbargrundstück auslösen. Unerheblich ist es, ob die Bagatellflächen einer oder mehreren Abstandsflächen angehören.

Jede Bagatellfläche muss folgende Maße einhalten: Breite: 4 m; Tiefe: 1 m

Die Gesamtfläche der Bagatellflächen zu einem Nachbargrundstück darf insgesamt nicht mehr als 2 m<sup>2</sup> betragen. (Anlage 69 – 3.4)

### **3.5 Fachgespräch Solarenergie**

Hr. Förster berichtete von seiner Teilnahme am Fachgespräch Solarenergie und verwies zur rechtlichen Beurteilung von Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen im Land Brandenburg auf das Protokoll der 67. Amtsleitertagung Pkt. 7.1.

### **3.6 Baurechtliche Beurteilung von Mobilheimen**

Ein Mobilheim wird bauordnungsrechtlich als einem Wochenendhaus ähnlich angesehen und unterscheidet sich von einem Wohnwagen dadurch, dass ein Wohnwagen so beschaffen sein muss, dass er jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden kann. Das ist bei einem Mobilheim nicht der Fall.

Gemäß § 55 Abs. 2 Nr. 7 Brandenburgische Bauordnung bedürfen Wochenendhäuser mit nicht mehr als 50qm Grundfläche und 4 m Höhe in durch Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuches festgesetzten Wochenendhausplätzen keiner Baugenehmigung. Dasselbe gilt sinngemäß für Mobilheime.

Soll das Mobilheim auf einem Campingplatz aufgestellt werden, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

### **3.7 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

Für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 57 BbgBO gelten die gleichen Verfahrensvorschriften wie für das Regelverfahren (§ 62 ff BbgBO). Die Unvollständigkeit der Bauvorlagen ist kein Grund, das Verfahren in das Regelverfahren zu überführen. Fehlende Unterlagen sind mit angemessener Frist nachzufordern. Die Entscheidungsfrist gem. § 57 Abs. 4 BbgBO beginnt jedoch erst, wenn die Unterlagen vollständig sind.

Die Frage, ob eine nach Erteilung der Genehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erforderliche Ausnahmeentscheidung ein komplett neues Baugenehmigungsverfahren erforderlich macht, oder ob diese als separater Antrag zu bearbeiten und zu bescheiden ist, wird in der AG-Bauordnungsrecht beraten und auf der nächsten Amtsleitertagung vorgetragen.

### **3.8 Umsetzung von VDI-Richtlinien als Auflage in der Baugenehmigung**

Planungshilfen, z.B. VDI-Richtlinien, die nicht als technische Baubestimmung eingeführt sind, können nicht als Auflage in einer Baugenehmigung verbindlich umgesetzt werden.

### **3.9 Baugenehmigungsbescheid**

Aufgrund der mitunter großen Zahl der eingeschlossenen Entscheidungen im Baugenehmigungsbescheid kann dieser an Übersichtlichkeit verlieren. Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden gebeten, in der Ausgestaltung der Bescheide darauf zu achten, dass diese für den Antragsteller nachvollziehbar bleiben.

## **4 Elektronisches Baugenehmigungsverfahren**

Das Ergebnis der Sachstandsabfrage zur Umsetzung des elektronischen Baugenehmigungsverfahrens in den unteren Bauaufsichtsbehörden wurde vorgestellt (Anlage 69-4). Über die nächsten Schritte und Termine der Projektarbeit wurde informiert. Es wurde insbesondere deutlich gemacht, dass mit der geplanten Informationsveranstaltung am 27.06.2011 Baudezernentinnen und Baudezernenten angesprochen werden sollen.

## 5 Termine

### > Termin: 29.07.2011 – zur Vorbereitung der 70. Amtsleitertagung

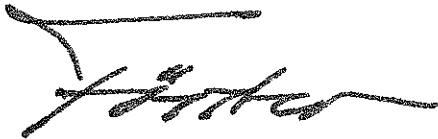
- Mitteilung Probleme/Fallgestaltungen/Abstimmungsschwierigkeiten mit Privilegierung von Landwirten im Außenbereich
- Mitteilung Probleme/Fallgestaltungen zur Thematik 3.1 (Eisenbahn-Betriebsanlagen)

### > Termin: 15.08.2011

- Bericht Anwendbarkeit, Fälle Runderlass Dauerwohnen
- Hinweise, Anregungen zur Änderung der Baugebührenordnung

### > Termin: 26.08.2011

- Sachstandsbericht Überprüfung der Dachkonstruktionen



Förster  
15.07.2011