



Protokoll

der 77. Amtsleitertagung der Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg
am 11. April 2013 in Potsdam

Inhalt

1	<i>Harmonisierung der Brandenburgischen Bauordnung</i>	2
2	<i>Anwendungsbereich</i>	2
	2.1 Ausnahmen vom Anwendungsbereich der BbgBO	2
3	<i>Begriffe</i>	2
	3.1 künstliche Hohlräume unter der Geländeoberfläche	2
	3.2 Gebäudelänge	3
	3.3 Gebäudeklassen	3
	3.4 Sonderbauten-Katalog	3
	3.5 Geländeoberfläche	3
	3.6 Rechtliche Sicherung	3
4	<i>Abstandsflächen</i>	4
	4.1 Abstände im Innenbereich / Abstandsflächen	4
	4.2 Dachüberstände	5
	4.3 Nutzungsänderung bestehender Gebäude	5
5	<i>Brandschutz</i>	5
6	<i>Fenster in Rettungswegen</i>	5
7	<i>Aufenthaltsräume</i>	6
8	<i>Abstellräume in Wohnungen</i>	6
9	<i>Stellplätze / Abstellplätze für Fahrräder</i>	6
10	<i>Barrierefreies Bauen</i>	6
11	<i>Entwurfsverfasser/in und Bauleiter/in</i>	6
12	<i>Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden</i>	6
	12.1 Anforderung an den Leiter der Bauaufsichtsbehörde	6
	12.2 Gemeinsame untere Bauaufsichtsbehörde	7
13	<i>Genehmigungsfreie Vorhaben, Beseitigung von Anlagen</i>	7
14	<i>Bautechnische Nachweise</i>	7
15	<i>Baugenehmigung, Konzentrationswirkung</i>	7
16	<i>Teilbaugenehmigung</i>	8
17	<i>Nutzung vor Fertigstellung</i>	8

1 Harmonisierung der Brandenburgischen Bauordnung

Die unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßten die im Rahmen der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) geplante Harmonisierung mit der Musterbauordnung und der Bauordnung für Berlin. Fachlich werde das Gesetzesvorhaben tatkräftig unterstützt.

Der Landkreistag wies darauf hin, dass aufgrund der Rechtsprechung des Landesverfassungsgerichts im Gesetzgebungsverfahren die Frage der Finanzierung der unteren Bauaufsichtsbehörden als Vollzugsbehörden erneut zu betrachten sei.

Fragestellungen in Bezug auf das strikte Konnexitätsprinzip werden im Rahmen des Gesetzgebungsvorhabens eingehend geprüft und entsprechend behandelt werden.

2 Anwendungsbereich

2.1 Ausnahmen vom Anwendungsbereich der BbgBO

Die unteren Bauaufsichtsbehörden sprachen sich dafür aus, Steganlagen gänzlich aus dem Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung herauszunehmen. Für Stege sehe das Wasserrecht ein konzentriertes Gestattungsverfahren vor. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verwaltungsverfahrens seien die unteren Bauaufsichtsbehörden entsprechend zu beteiligen. So könne dem Baurecht ausreichend Geltung verschafft werden. Die bestehenden Regelungen zu Stegen bei der Genehmigungsfreiheit von Vorhaben haben in der Vollzugspraxis zu erheblichen Schwierigkeiten geführt.

Von den unteren Bauaufsichtsbehörden wurde vorgeschlagen, Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum ebenfalls aus dem Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung herauszunehmen, wenn eine Sondernutzungserlaubnis erteilt werde. Es wurde zugesagt, diesen Vorschlag zu prüfen. Eine gänzliche Herausnahme aus dem Anwendungsbereich sei aber grundsätzlich problematisch im Hinblick auf die bei der Genehmigungsfreiheit geregelten Werbeanlagen. Dies könne zu gesetzgeberischen Widersprüchen führen. Dem Vorschlag liege der Gedanke zu Grunde, dass es für solche Werbeanlagen bereits ein anderes Trägerverfahren gebe. Denkbar sei daher eine Regelung beim „Vorrang von anderen Gestattungsverfahren“.

Die bestehende Regelung zu § 1 Absatz 2 Nummer 8 BbgBO (alt) wurde als entbehrlich erachtet, da Parkanlagen und Grünflächen als „Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsanlagen“ vom Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung ausgenommen würden. Friedhöfe fielen aufgrund des Vorrangs des Bestattungsgesetzes nicht in den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung.

3 Begriffe

3.1 künstliche Hohlräume unter der Geländeoberfläche

§ 2 Absatz 1 Nr. 7 BbgBO (alt) soll entfallen. Bedenken gegen den Wegfall der Regelung wurden seitens der unteren Bauaufsichtsbehörden nicht geäußert. Anwendungsfälle für die Regelung seien nicht bekannt.

3.2 Gebäudelänge

Die Aufnahme einer Legaldefinition der „Gebäudelänge“ wurde nicht für erforderlich erachtet. Gegebenenfalls könne eine Definition der „Gebäudelänge“ im Rahmen der geplanten FAQs erfolgen.

3.3 Gebäudeklassen

Die unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßten die Übernahme des Gebäudeklassensystems der Musterbauordnung.

3.4 Sonderbauten-Katalog

Die unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßten die Einführung des abschließenden Sonderbauten-Kataloges der Musterbauordnung. Eine trennscharfe Abgrenzung des Regelbaus vom Sonderbau sei für die Vollzugspraxis sehr hilfreich.

Auf den noch bestehenden Klärungsbedarf mit dem MASF hinsichtlich des Schwellenwertes für Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege und Betreuung wurde hingewiesen. Die von der Musterbauordnung für eine solche Nutzung vorgesehenen Schwellenwerte wurden von den unteren Bauaufsichtsbehörden aus fachlicher Sicht unterstützt.

3.5 Geländeoberfläche

Die Erforderlichkeit einer Begriffsdefinition für „natürliche Geländeoberfläche“ wurde diskutiert. Die bestehende Definition der Geländeoberfläche sei nicht hilfreich. Der Begriff der Geländeoberfläche habe insbesondere im Abstandsflächenrecht Bedeutung. Auch bei der Beurteilung von großflächigen Aufschüttungen und Abgrabungen sei eine Definition hilfreich. Schließlich zähle eine Änderung der Geländeoberfläche zu den baulichen Anlagen. Insbesondere in den Bauvorlagen seien Angaben zur Geländeoberfläche notwendig. Gegebenenfalls komme eine Regelung bei den Bauvorlagen in Betracht.

3.6 Rechtliche Sicherung

Die beabsichtigte Regelung zur rechtlichen Sicherung wurde vorgestellt. Danach soll die rechtliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten um das Instrument der Baulasten erweitert werden. Im Ergebnis stünden dann alternativ – wie im Land Sachsen - zwei Möglichkeiten der rechtlichen Sicherung zu Verfügung.

Die Mehrzahl der unteren Bauaufsichtsbehörden sprach sich gegen eine alternative Regelung und für die alleinige Wiedereinführung der Baulasten aus.

Die kumulative Zulassung von beiden Sicherungsinstrumenten sei in der Vollzugspraxis unübersichtlich und unnötig kompliziert. Es entstehe ein höherer Arbeitsaufwand. Selbst der Vorteil, dass bei etwaigen Eintragungsschwierigkeiten der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit der alternativen Baulast eine weitere Sicherungsmöglichkeit eröffnet werde, könne den entstehenden Mehraufwand nicht aufwiegen. Die Wiedereinführung der Baulasten eröffne eine gute Übersichtlichkeit der erfolgten rechtlichen Sicherungen. Die Baulast sei insolvenzfest. Eine Überführung der bestehenden rechtlichen Sicherungen

in das Baulastenverzeichnis sei nicht notwendig. Die rechtlichen Sicherungen seien weiterhin aus dem Grundbuch ersichtlich. Mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung sei eine entsprechende Übergangsregelung notwendig.

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei den unteren Bauaufsichtsbehörden in Folge der Neuregelung mit entsprechendem Personal- bzw. Schulungsbedarf zu rechnen sei.

Abstimmung:

Für beide Varianten: 5

Nur Baulast: 11

Nur Dienstbarkeiten: 3

4 Abstandsflächen

Die beabsichtigten Regelungen zum Abstandsflächenrecht, insbesondere zur Berechnungsweise, wurden vorgestellt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßten die Übernahme der Regelungen des Abstandsflächenrechts der Musterbauordnung. Dies führe insgesamt zu einer Verfahrensvereinfachung.

4.1 Abstände im Innenbereich / Abstandsflächen

Die neue Regelung der Musterbauordnung 2012 wurde vorgestellt. Die Musterbauordnung 2012 sieht im Abstandsflächenrecht eine neue Regelung vor, wonach eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist, soweit nach der umgebenden Bebauung im Sinne des § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB abweichende Gebäudeabstände zulässig sind.

§ 6 Absatz 1 Satz BbgBO (alt) enthält bereits eine Vorrangregelung für das Bauplanungsrecht, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf.

Die neue Regelung der Musterbauordnung 2012 trägt dem Umstand Rechnung, dass es innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB sachgerecht ist, wenn sich der Bauherr nicht an den Abstandsflächentiefen nach § 6 Absatz 5 Sätze 1 und 2 BbgBO, sondern an den (Gebäude-)Abständen orientieren muss, die in der das Baugrundstück bauplanungsrechtlich prägenden Nachbarschaft bestehen. Bei der Beurteilung kommt es nicht darauf an, welches andere Maß als 0,4 H bzw. 0,2 H in der Umgebung vorhanden ist, sondern darauf, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB insbesondere nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Unzuträgliche Verhältnisse können schon deshalb nicht entstehen, weil § 34 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB die Zulässigkeit auch von Bauvorhaben, die sich im Sinn des § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, dann ausschließt, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt bleiben, und somit ein Minimalstandard an Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand gewahrt ist. Durch die Zurückführung des Nachbarschutzes auf unzumutbare Beeinträchtigungen im Sinne einer nachbarschützend qualifizierten Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme wird nicht nur eine erhebliche Flexibilisierung des Abstandsflächenrechts, sondern auch eine Harmonisierung bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Anforderungen erreicht. Auf das Erfordernis einheitlich abweichender Abstandsflächentiefen wird dabei bewusst verzichtet, um Auslegungsschwierigkeiten in der Praxis zu vermeiden und so Rechtssicherheit zu gewährleisten. Der Mindestabstand von 2,50 m im Hinblick auf das Brandwanderfordernis bleibt jedoch unberührt.

Die Regelung ermöglicht eine Nachverdichtung im Innenbereich. Das Rücksichtnahmegebot ist weiter zu beachten.

Die anschließende Diskussion ergab, dass die unteren Bauaufsichtsbehörden die beabsichtigte Regelung nicht befürworteten. Es sei mit erheblichen Problemen im Vollzug zu rechnen. Angesichts der ohnehin schon schwierigen bauplanungsrechtlichen Fragestellung, ob sich ein Vorhaben einfüge, müsse beim „Einfügen“ nunmehr noch eine Ermittlung der umgebenden Abstände erfolgen. Das überfordere die Vollzugspraxis und führe zu vermehrten Streitigkeiten.

Vorgeschlagen werde vielmehr die gesetzliche Regelung einer Ausnahme. Eine solche Regelung ermögliche ebenso eine Nachverdichtung, sei gebührenpflichtig und berücksichtige die nachbarlichen Belange durch Einbeziehung des Nachbarn besser.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Instrument von gesetzlichen Ausnahmeregelungen im Abstandsflächenrecht grundsätzlich als problematisch angesehen wird. Eine erneute Prüfung der Übernahme der beabsichtigten Regelung wurde zugesagt.

4.2 Dachüberstände

Die beabsichtigte Regelung zu Dachüberständen wurde vorgestellt. Bei der Abstandsflächenberechnung bleiben nach Musterrecht „vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände“ außer Betracht. Eine gesetzliche Definition des Dachüberstandes wird nicht für erforderlich erachtet. Erläuterungen hierzu könnten zum Beispiel im Rahmen der FAQs erfolgen.

Die unteren Bauaufsichtsbehörden wurden um Mitteilung gebeten, ob aus ihrer Sicht aufgrund von länderspezifischen Besonderheiten eine Größenbegrenzung des Dachüberstandes erforderlich sei.

4.3 Nutzungsänderung bestehender Gebäude

Die unteren Bauaufsichtsbehörden sprachen sich für eine inhaltliche Beibehaltung der Regelung des bisherigen § 6 Absatz 12 BbgBO für die Nutzungsänderung von Gebäuden aus.

Die oberste Bauaufsichtsbehörde berichtete, dass die Abstimmungen mit Berlin auf Arbeitsebene ergeben haben, dass Berlin eine vergleichbare Regelung übernehmen wolle.

5 Brandschutz

Die unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßten die Übernahme des auf dem Gebäudeklassensystem basierenden Brandschutzkonzeptes der MBO. Dies sei eine zwingende Folgeänderung der Übernahme des Gebäudeklassensystems und insofern alternativlos.

6 Fenster in Rettungswegen

Die Regelung zu Fenstern in Rettungswegen wurde vorgestellt. Gemäß § 37 Absatz 5 BbgBO (neu) müssen Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 BbgBO (neu) dienen, im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß sein. Die unteren Bauaufsichtsbehörden empfahlen eine eindeutige Regelung des stehenden bzw. liegenden Maßes.

7 Aufenthaltsräume

Die beabsichtigte Regelung zu Aufenthaltsräumen wurde vorgestellt. Gemäß § 47 Absatz 1 Satz 2 BbgBO (neu) gilt die lichte Höhe von 2,40 m nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum. Die Bildung von Standards könne dem Markt überlassen bleiben. Auch für Aufenthaltsräume im Dachraum seien keine Mindesthöhen mehr vorgesehen, da insoweit keine besondere Schutzbedürftigkeit bestehe.

Es bestanden mehrheitlich keine Bedenken gegen diese Regelung. Sie werde unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung und der Kostenreduzierung positiv eingeschätzt.

8 Abstellräume in Wohnungen

Auf eine Festlegung der Mindestgröße des Abstellraumes soll verzichtet werden.

9 Stellplätze / Abstellplätze für Fahrräder

An dem System der örtlichen Bauvorschriften wird festgehalten.

10 Barrierefreies Bauen

Die unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßten die geplante Übernahme der Regelungen der Musterbauordnung zur Barrierefreiheit. Die unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßten den Wegfall der Abweichungsregelung des § 45 Absatz 6 BbgBO. Hilfreich sei gegebenenfalls ein gesetzlicher Hinweis auf die Möglichkeit der Zulassung von Abweichungen.

Es wurde zugesagt, einen solchen gesetzlichen Hinweis zu prüfen. Grundsätzlich sei es aber nicht erforderlich, auf die Möglichkeit der Zulassung von Abweichungen hinzuweisen. Bei sonstigen materiellen Anforderungen werde auch nicht auf die Möglichkeit der Zulassung von Abweichungen hingewiesen.

11 Entwurfsverfasser/in und Bauleiter/in

Die beabsichtigten Regelungen zu den am Bau Beteiligten wurde vorgestellt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßten die Übernahme der Regelungen der Musterbauordnung zu den am Bau Beteiligten (Entwurfsverfasser, Bauleiter). Vollzugsschwierigkeiten seien nicht zu erwarten. Schließlich habe es den Bauleiter in Brandenburg bereits gegeben. Er sei insofern kein „neuer“ und in der Funktion kein unbekannter Beteiligter.

12 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden

12.1 Anforderung an den Leiter der Bauaufsichtsbehörde

Die geplante Neuregelung wurde vorgestellt. Die in der Brandenburgischen Bauordnung enthaltene zusätzliche Anforderung an den Leiter der unteren Bauaufsichtsbehörde soll entfallen. Auf die Mindestanforderungen der Mitarbeiter in den unteren Bauaufsichten soll jedoch nicht verzichtet werden.

Es bestanden mehrheitlich keine Bedenken gegen den Wegfall der Anforderungen an den Leiter der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Abstimmung:
Für den Wegfall der Leiteranforderung: 15
Dagegen: 2
Enthaltung: 4

12.2 Gemeinsame untere Bauaufsichtsbehörde

Es wurde über die Ergebnisse des in Auftrag gegebenen Gutachtens berichtet. Der Gutachter schlug vor, eine neue Möglichkeit von Zusammenschlüssen von unteren Bauaufsichtsbehörden in die BbgBO aufzunehmen: Die Gemeinsame untere Bauaufsichtsbehörde als Anstalt des öffentlichen Rechts. Vorteil sei, dass ein neuer Rechtsträger entstehe.

Die unteren Bauaufsichtsbehörden hielten die beabsichtigte Regelung für entbehrlich. Die kommunalrechtlichen Vorschriften ermöglichten bereits in ausreichendem Maße Zusammenschlüsse von unteren Bauaufsichtsbehörden. Ein neuer Rechtsträger sei insoweit nicht erforderlich. Es gehe um Organisation und Aufgabenverteilung, nicht um die Schaffung neuer Rechtsträger.

13 Genehmigungsfreie Vorhaben, Beseitigung von Anlagen

Die beabsichtigte Regelung zu den genehmigungsfreien Vorhaben wurde vorgestellt. Da die in § 55 BbgBO bisher genehmigungsfrei gestellten Vorhaben teilweise erheblich von der MBO abweichen, wurde zunächst einmal keine vollständige Anpassung an das Muster vorgenommen.

Die unteren Bauaufsichtsbehörden sprachen sich mehrheitlich und dringlich für eine vollständige Übernahme des Kataloges der MBO aus. Der Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben habe sich so oft geändert, dass eine erneute Änderung als unkritisch eingeschätzt werde. Nur so könne eine weitgehende Angleichung auch an Berlin erreicht werden.

Abstimmung:
Für vollständige Übernahme MBO-Katalog: 15
Dagegen: 5

14 Bautechnische Nachweise

Die geplante Regelung zur Erstellung und Prüfung der bautechnischen Nachweise wurde vorgestellt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßten die Übernahme dieser Regelung in das Landesrecht. Sie sei eine notwendige Folgeänderung der Übernahme des Gebäudeklassensystems und der Regelung zu den am Bau Beteiligten.

15 Baugenehmigung, Konzentrationswirkung

An der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung wird festgehalten. Die Klarstellung, welche wasserrechtlichen Entscheidungen aus der Konzentrationswirkung herausgenommen werden, wurde von den unteren Bauaufsichtsbehörden begrüßt.

16 Teilbaugenehmigung

Die beabsichtigte Wiedereinführung der Teilbaugenehmigung wurde vorgestellt. Dies wurde von den unteren Bauaufsichtsbehörden als vollzugsnahe Regelung begrüßt. In der Brandenburgischen Baugewerkschaftsordnung wird ein entsprechender Gebührentatbestand erforderlich.

17 Nutzung vor Fertigstellung

Es wurde erläutert, dass die Regelung des § 76 Absatz 3 BbgBO (alt) entfallen soll. Die Regelung stehe im Widerspruch zur Systematik der Bauordnung.

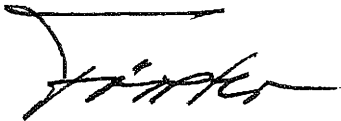
Die unteren Bauaufsichtsbehörden hielten die bisherige Regelung für bürgerfreundlich. Sie ermögliche im Einzelfall, eine entsprechende Regelung zu treffen. Anwendungsfall sei z.B. die abschnittsweise Fertigstellung von Vorhaben.

Abstimmung:

Alte Regelung übernehmen: 10

Dagegen: 8

Enthaltung: 3



Förster

28.10.2013