

**Allgemeines / Organisatorisches / Berichte aus anderen Gremien / Änderungen von Rechtsnormen**

**Organisatorisches**

Die nächste Sitzung des AK bab findet am 20.11.2025 in Kamen statt.

Tagesordnungspunkte sind bis zum 24.10.2025 der Redaktion zu melden. Bitte hierfür entsprechende Word-Vorlage, die auf der Homepage hinterlegt ist verwenden.

**Überarbeitung der Pflege- und Betreuungsrichtlinie (PflBeR) und neue Krankenhausbaurichtlinie (KhBauR)**

Rückmeldung des Bauministeriums vom 05.05.2025:

Der fertige Entwurf der geänderten PflBeR (Stand 21.02.2025) und der fertige Entwurf der neuen KhBauR (Stand 17.03.2025) befinden sich noch in der ministeriellen Abstimmung.

**Einzelerlasse des Bauministeriums**

Die Geschäftsstelle des AK bab erklärt sich bereit, Einzelerlasse des Bauministeriums zu sammeln und auf der Homepage des AK bab allen Teilnehmern zur Verfügung zu stellen. Wir bitten daher, diese an [redaktion@akbab.org](mailto:redaktion@akbab.org) zu senden.

**§ 2 Abs. 3 BauO NRW 2018: Gebäudeklassen**

In einem aktuellen Fall wird die Berechnung der Gebäudeklasse mit einem externen Fachplaner diskutiert. Das geplante Gebäude (EFH) ist als Doppelhaus, welches sich in einer Hanglage befindet, geplant. Das Gelände fällt im letzten Drittel des Baukörpers um ca. eine Geschosshöhe ab. Der höchste Geländepunkt liegt straßenseitig, der niedrigste Punkt gartenseitig.

Zur Diskussion stehen die Gebäudeklasse 2 oder Gebäudeklasse 4.

Nach § 2 Abs. 3 BauO NRW 2018 ist die Höhe zur Ermittlung der Gebäudeklasse das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. In der aktuellen Kommentierung (hier: Wolters Kluwer) wird zu o. g. § 2 der BauO NRW Randnummer 202 beschrieben, dass zwischen den tiefst- und höchstgelegenen Punkten zu mitteln ist. Dabei spielt es laut Kommentierung keine Rolle, ob es sich um gleichmäßig hängiges oder bewegtes Gelände handelt.

Das hieße nach unserem Verständnis, dass lediglich der höchste und der niedrigste Punkt zu ermitteln sind um über das Mittel die Gebäudeklasse zu bestimmen. Hieraus ergäbe sich bei o. g. Beispielfall die Gebäudeklasse 4.

Nach Meinung des Fachplaners sind einzelne Wandabschnitte entlang der Gebäudewand zu bilden. Für jeden einzelnen Wandabschnitt ist eine eigene Berechnung durchzuführen, entsprechend der Berechnung von oberirdischen Geschossen nach § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018. Nach dieser Berechnung ergäbe sich für o. g. Beispielfall die Gebäudeklasse 2.

**Fragen**

1. Wie berechnen die anderen Kommunen die Geländeoberfläche im Mittel?
2. Führen andere Kommunen die gleiche Diskussion?
3. Aufgrund der Art des Gebäudes (Einfamilienwohnhaus) werden Abweichungen zugelassen, z.B. von § 30 Abs. 5 BauO NRW 2018 (Brandwand 0,30 m über die Bedachung). Wie gehen andere Kommunen mit Abweichungen um?

**Ergebnis**

Zu Frage 1)

Die Fallkonstellation sieht so aus, dass keine durch B-Plan oder eine bereits erteilte Baugenehmigung mit Regulierung der Geländehöhe vorliegt. Also ist im hiesigen Fall die natürlich Geländehöhe heranzuziehen.

Die Ermittlung der mittleren Geländehöhe dient der Bestimmung der Gebäudeklasse, was insbesondere dazu dient die Auswirkungen auf die Vorgaben des jeweiligen Gebäudes einordnen zu können. Sie ist nicht zu verwechseln mit der Berechnung von Höhen an den Gebäude-Eckpunkten aus dem Abstandsflächenrecht.

Bei der Höhenberechnung und damit gleichwohl der Klassifizierung eines Gebäudes sind i.d.R. nur die über der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteile maßgebend.

#### Kommentar von Gädtke und Johlen:

In bewegtem oder hängigem Gelände ist die an das Gebäude anschließende Geländeoberfläche mit den unterschiedlichen Höhenpunkten im Baufeld aufzumessen und **zwischen den tiefst- und höchstgelegenen Punkten** zu mitteln.

#### Kommentar von Buntenbroich und Voß:

Sind im Gesetz Höhen im Mittel zu bestimmen, so ist der arithmetische Mittelwert, also die Summe der Reihenwerte dividiert durch ihre Anzahl, maßgebend wie z. B. (Höhenpunkt 1, 2, 3 und 4) : 4 usw.

Dabei müssen alle einzelnen Punkte verschiedener Höhen und nebeneinanderliegende Höhensprünge mit erfasst werden.

**Andere Berechnungsmethoden, wie das nochmalige Ausmitteln der Mittelhöhen verschieden großer Wandabschnitte untereinander, was zu anderen Ergebnissen führe würde, finden im Gesetz keine Stütze.**

Gemäß OVG-Beschluss vom 21.11.2014 AZ 10 B 941/14 wird dieses Vorgehen bestätigt, **dass auf den Baugrundstücken vorzufindende geneigte Gelände vielfältige Ausformungen aufweisen kann, für deren detaillierte Berücksichtigung bei der Berechnung der Wandhöhen kaum eine einheitliche und vor allem hinreichend praktikable Lösung zu finden sein dürfte. Die oben dargestellte gewichtende Berechnung nach Wandabschnitten bietet eine solche Lösung nicht, denn die Schwierigkeiten, die sich im Hinblick auf die wertende Bestimmung der Zahl und der genauen Lage der vertikalen Begrenzungen dieser Wandabschnitte im jeweiligen Einzelfall stellen würden, liegen auf der Hand.**

Wertungskriterien wie "kontinuierlich geneigt" oder "erheblicher Versprung" tragen weder zur einheitlichen Rechtsanwendung noch zu ihrer Berechenbarkeit bei.

#### Ausnahme:

Weist die Geländeoberfläche im maßgebenden Bereich keinen geneigten Verlauf auf, sondern hat sie einen „abgetreppten“ Verlauf, so wird die Berechnungsweise für eine geneigte Oberfläche diesen Gegebenheiten nicht gerecht. In solchen Fällen ist die mittlere Geländehöhe in der Weise zu ermitteln, dass zunächst für jeden Abschnitt

einzelnen die mittlere Gesamthöhe ermittelt wird, wobei die Zwischenwerte entsprechend der Länge der des jeweiligen Gesamtabschnitts zu gewichten sind.

*OVG NRW AZ: 7 B 1963/05, Beschluss vom 16.01.2006*

Zu Frage 2)

Da es keine Wortmeldungen aus dem Plenum gab, ist nicht davon auszugehen, dass umfassende Diskussionen in den Behörden bestehen.

Zu Frage 3)

Auf Basis der Schutzzielbetrachtung erscheint die Erteilung von Abweichungen sachgerecht. Die Einstufung des Einfamilienhauses in die GK 4 entsteht durch die Hanglage, sodass real kein tatsächlich erhöhtes Schutzniveau im Vergleich zu bspw. einem Einfamilienhaus der GK 2 erkennbar erscheint.

## 2. Bebauungsplan (§ 9 BauGB Abs. 2 i. V. mit Abs. 1 Nr. 2 und 11)

B'Plan 2896/02 – Textliche Festsetzung:

*Die Geländeoberfläche wird auf 78,00 m über NN festgesetzt.*

## 3. Natürliche Geländeoberfläche

Bei der Aufmessung des Grundstücks vorgefundene topographische Situation vor Beginn der Bauausführung<sup>16</sup>. Beachte: Geländeänderungen durch selbstständige Abgrabungen oder Aufschüttungen mit dem Ziel, die erforderlichen Abstandflächen zu minimieren, sind unzulässig.

In hängigem oder verworfenem Gelände kann die Festlegung des Bezugspunktes Schwierigkeiten machen. Eine eindeutige Festlegung ist deshalb nur möglich, wenn die Höhenpunkte im Schnitt bemaßt sind oder (besser noch und) ein auf NN bezogenes Höhenrasternivellement im Lageplan eingetragen ist, aus dem die Geländeanschnitte abzulesen sind und somit auch tatsächlich aus den Bauvorlagen in das Gelände übertragen werden können. Auf eine solche maßliche Festsetzung kann dann verzichtet werden, wenn das Gelände eben ist und nicht verändert werden soll oder wenn es im Einzelfall auf eine Eindeutigkeit der Bestimmung nicht ankommt<sup>17</sup>.

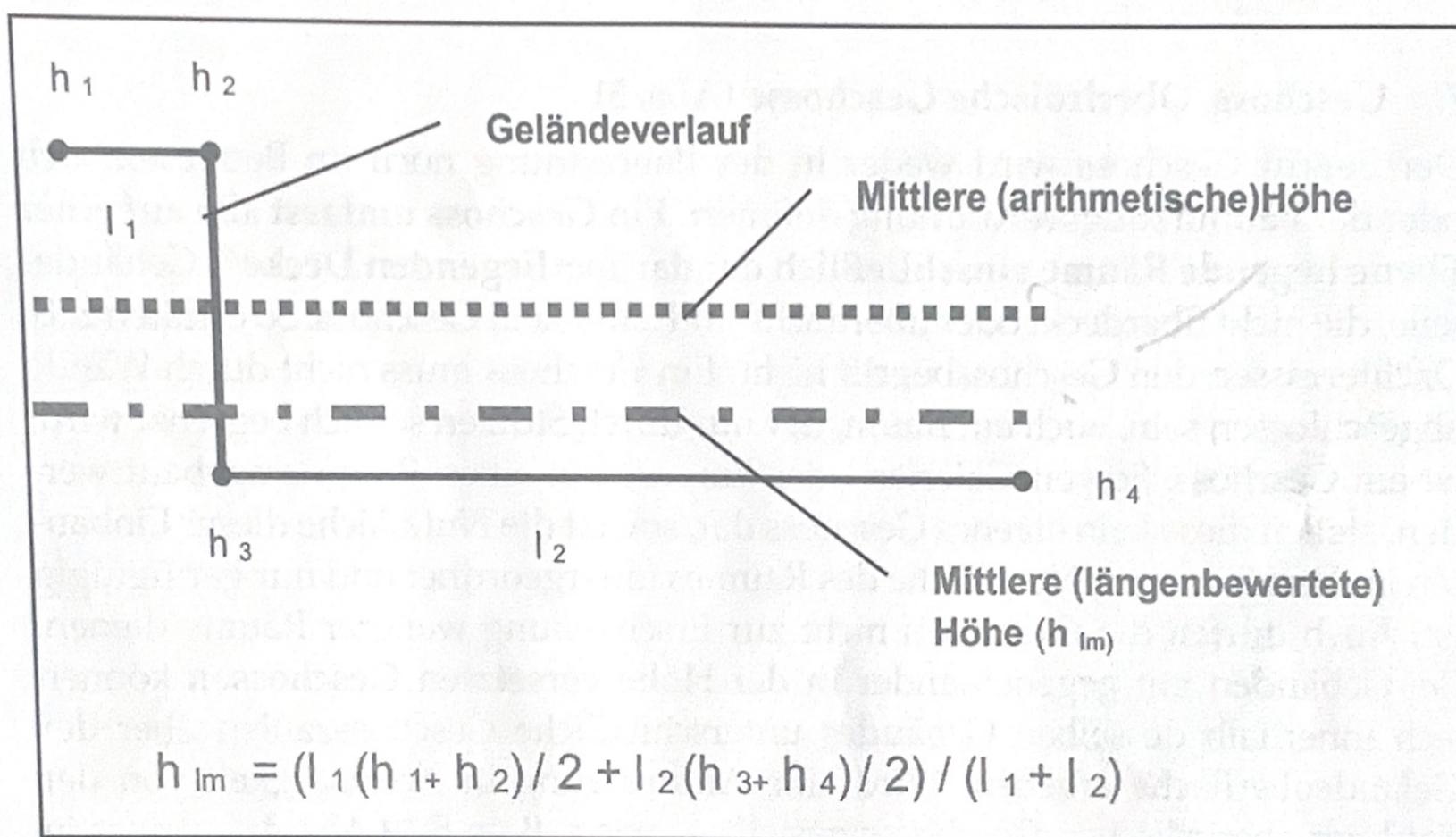
- 49 Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte auf keinen Fall auf eine eindeutige maßliche Bestimmung verzichtet werden, wenn es darum geht, daraus Abstände zu Nachbargrenzen abzuleiten oder Gebäudetypen zu bestimmen. Die maßgeblichen Messpunkte liegen auf der Linie, die sich durch den Geländeanschnitt an den Außenwänden darstellt.

Sind im Gesetz Höhen im Mittel zu bestimmen, so ist der arithmetische Mittelwert, also die Summe der Reihenwerte dividiert durch ihre Anzahl, maßgebend wie z. B.  $(h_1+h_2+h_3+h_4):4$  usw. Dabei müssen alle einzelnen Punkte verschiedener Höhen und nebeneinander liegende Höhensprünge mit erfasst werden. Das gilt für die gesamte Wand. Andere Berechnungsmethoden, wie das nochmalige Ausmitteln der Mittelhöhen verschieden großer Wandabschnitte untereinander, was zu anderen Ergebnissen führen würde, finden im Gesetz keine Stütze. Hätte der Gesetzgeber das gewollt, hätte er es auch an den betreffenden Stellen, wie z. B. in § 6 Abs. 11 BauO 2000 so bestimmen müssen. Die Formulierung „mittlere Wandhöhe“ lässt jedenfalls auch dort die Auslegung zu, dass hier das arithmetische Mittel gemeint ist und dies ist die Summe der Reihenwerte dividiert durch ihre Anzahl.

<sup>16</sup> OVG NRW, Beschluss v. 21. 2. 2005, 7 B 2195/04, OVG NRW, Urteil v. 2. 8. 1996, 7 A 3378/93, beide [www.nrwe.de](http://www.nrwe.de)

<sup>17</sup> Siehe auch BauPrüfVO, Erster Teil „Bauvorlagen“ § 2 – Bauordnungsrecht A 2

- 50 Weist die Geländeoberfläche im maßgebenden Bereich jedoch keinen geneigten Verlauf auf, sondern hat sie einen „abgetrepten“ Verlauf, so wird die Berechnungsweise für eine geneigte Oberfläche diesen Gegebenheiten nicht gerecht (siehe Skizze 5). In solchen Fällen ist nach der Entscheidung des Oberverwaltungsgericht NRW vom 16. 1. 2006 die mittlere Geländehöhe in der Weise zu ermitteln, dass zunächst für jeden Abschnitt einzeln die mittlere Gesamthöhe errechnet und anschließend aus diesen Werten die mittlere Gesamthöhe ermittelt wird, wobei die Zwischenwerte entsprechend der Länge des jeweiligen Gesamtabschnitts zu gewichten sind<sup>18</sup>.



Skizze 5: Berechnung der mittleren längenbewerteten Höhe

Einzelne natürliche oder künstliche Vertiefungen geringen Umfanges können außer Betracht bleiben, wie Kellerschächte, Kellertreppenabgänge, Hauseingangschächte, evtl. auch eine einzige Kellergaragenrampe und eine ebenso geringfügige Absenkung, die der Belichtung zulässiger Kellerräume dienen soll. Der Maßstab dabei ist immer das Verhältnis zum Gebäude und der Gebäudewandlänge. So können Absenkungen für Rampen für zwei oder mehrere nebeneinander liegende Garagen und ebensolche Absenkungen zum Zwecke der Belichtung die Geländeoberfläche tatsächlich und damit auch in unzulässiger Weise verändern. Die Tatsache, ob eine Geländehöhe maßgeblich durch Absenkung oder auch durch Anschüttungen verändert wird, ist im Einzelfall festzustellen.

- 51 Ebenso ist es aber umgekehrt nicht erlaubt, durch geringe kurz ansteigende Anschüttungen am Gebäude den Versuch zu unternehmen, die Geländeanschnitte so hoch anzunehmen, dass die Höhenmaße für die Bestimmung zum Hochhaus nicht erreicht oder zur Einordnung als Gebäude der Klasse 1 bis 3 erreicht wer-

<sup>18</sup> Oberverwaltungsgericht NRW, – 7 B 1963/05 –, Beschluss vom 16. 1. 2006 [www.nrwe.de](http://www.nrwe.de)

den. Ebenso kann die Bestimmung des Kellergeschosses mit solchen Gelände-korrekturen nicht zum Nichtvollgeschoss „heruntergeschönt“ werden<sup>19</sup>. In Bauzeichnungen wird es darauf ankommen darzustellen, wo die Fläche tatsächlich liegt und wo die Linie tatsächlich anschneidet. Es sollte deshalb die Stelle in den Zeichnungen nicht als graphische „Spielwiese“ missbraucht werden. Im Zweifelsfall wird bei der Bestimmung der Geländeoberfläche der der Vorschrift jeweils innewohnende Sinngehalt den Ausschlag geben müssen. Er kann sowohl den Brandschutz als auch den Nachbarschutz sowie die Einhaltung der Rechtsnormen eines Bebauungsplanes betreffen.

### 7. Geschoss, Oberirdische Geschosse (Abs. 5)

- 52 Der Begriff Geschoss wird weder in der Bauordnung noch im Baugesetzbuch oder der Baunutzungsverordnung definiert. **Ein Geschoss umfasst alle auf einer Ebene liegende Räume einschließlich der darüberliegenden Decke**<sup>20</sup>. Gebäudeteile, die nicht überdeckt oder überdacht sind, sind kein Geschoss. So erfüllen z. B. Dachterrassen den Geschossbegriff nicht. Ein Geschoss muss nicht durch Wände abgeschlossen sein, auch ein Raum, der nur durch Stützen seitlich begrenzt wird, ist ein Geschoss. Soweit Galerien oder Emporen in einen Raum eingebaut werden, stellen diese kein eigenes Geschoss dar, soweit die Nutzfläche dieser Einbauten im Verhältnis zur Nutzfläche des Raumes untergeordnet und nur geringfügig ist. Auch dürfen die Einbauten nicht zur Erschließung weiterer Räume dienen. Bei Gebäuden mit gegeneinander **in der Höhe versetzten Geschossen** können sich innerhalb desselben Gebäudes unterschiedliche Geschosshöhen über der Geländeoberfläche ergeben. Wird eine Anforderung in Abhängigkeit von der Zahl der oberirdischen Geschosse gestellt — wie z. B. in § 39 Abs. 4 —, muss in diesen Fällen die höhere Zahl zugrunde gelegt werden. Das Gleiche gilt, wenn im Bebauungsplan die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist (s. Rdn 60).
- 53 Nach Abs. 5 Satz 2 werden Räume zwischen der obersten Decke und dem Dach, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, als **Hohlräume** bezeichnet. Danach gilt auch ein nicht als Aufenthaltsraum, wohl aber z. B. als Abstell- oder Trockenraum geeigneter benutzbarer Dachraum nicht als Geschoss. Ein Raum ist als Aufenthaltsraum nicht möglich, wenn er dazu nicht geeignet ist (vgl. Rdn 69).

***Merksatz:** Ein Geschoss bedarf eines oberen Abschlusses in Form einer Decke oder Dachfläche und eines unteren Abschlusses in Form eines Fußbodens. Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach gelten dann nicht als Geschosse, wenn dort keine Aufenthaltsräume möglich sind (§ 2 Absatz 5 Satz 2).*

- 54 In Anpassung an die MBO verwendet die Bauordnung 2018 den Begriff „oberirdische Geschosse“. Eine inhaltliche Änderung zum bisher verwendeten Be-

<sup>19</sup> OVG Münster, Urt. v. 23. 6. 87, 7 A 2536/85 (bisher n. v.)

<sup>20</sup> OVG NRW, Urteil vom 18. 4. 1991 – 11 A 696/87 –, BRS 52/180

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/d805e02e-dcee-4b37-b224-7a3a212e4619>

<b>Gericht</b>	OVG Nordrhein-Westfalen
<b>Datum</b>	16.01.2006
<b>Aktenzeichen</b>	7 B 1963/05
<b>Entscheidungsform</b>	Beschluss
<b>Referenz</b>	WKRS 2006, 10128
<b>Entscheidungsname</b>	[Nicht verfügbar]
<b>ECLI</b>	[Nicht verfügbar]

## Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen

### Beschl. v. 16.01.2006, Az.: 7 B 1963/05

Widerspruch gegen eine erteilte Baugenehmigung auf Grund einer Verletzung abstandflächenrechtlicher Anforderungen; Bestimmung der natürlichen Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW); Auslegung des streiterheblichen Terrassenplateaus als Geländeoberfläche; Formel zur Berechnung der mittlerern Wandhöhe

### Amtlicher Leitsatz

- 1. Eine angeschüttete Geländeoberfläche kann die natürliche Geländeoberfläche (vgl. § 2 Abs. 4 BauO NRW) sein.**
- 2. Zur Berechnung der Wandhöhe, wenn die Geländeoberfläche nicht geneigt ist (vgl. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW), sondern im Verlauf einer Außenwand in der Höhe erheblich verspringt.**

### Tatbestand

Die Beigeladene beabsichtigt, ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Entlang der dem Grundstück der Antragsteller zugewandten Außenwand des Vorhabens verläuft die in früheren Zeiten aufgeschüttete Geländeoberfläche nicht gleichförmig geneigt, sondern verspringt treppenartig. **1**

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung hatte in beiden Instanzen wegen einer Verletzung abstandflächenrechtlicher Anforderungen Erfolg. **2**

## Gründe

- Gem. § 6 Abs. 4 Satz 1 BauO NRW bemisst sich die Tiefe der Abstandfläche nach der Wandhöhe. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Satz 2). Bei geneigter Geländeoberfläche ist (grundsätzlich) die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder der vertikalen Begrenzungen der Wandteile (Satz 4). Geländeoberfläche ist die - vorbehaltlich einer anderweitigen Festlegung durch Baugenehmigung oder Bebauungsplan - natürliche Geländeoberfläche (vgl. § 2 Abs. 4 BauO NRW). Die natürliche Geländeoberfläche ist nicht der vor jedweder Bebauung vorgefundene Zustand, sondern das Geländeniveau, das vor Durchführung der in Rede stehenden Baumaßnahme vorgefunden wird; dies gilt jedenfalls für die Geländebeziehungen, die von den Beteiligten unangefochten hingenommen worden sind. **3**
- Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 21.2.2005 - 7 B 2195/04 -. **4**
- Die natürliche Geländeoberfläche kann auch durch Anschüttungen verändert werden, obwohl diese grundsätzlich als bauliche Anlagen gelten (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauO NRW), wenn nämlich Aufschüttungen in einem Gebiet in Rede stehen, in dem gebaut wird und das Gelände immer wieder verändert worden ist. **5**
- Vgl. Boeddinghaus/Hahn/Schulte, BauO NRW, § 6 RdNr. 59. **6**
- Die Antragsteller weisen darauf hin, dass der Voreigentümer der Beigeladenen zwei Terrassen aufgeschüttet hatte. Die Antragsteller beziehen sich für die Ansicht, auf diese Anschüttungen dürfe nicht als maßgebende Geländeoberfläche abgestellt werden, auf das Urteil des Senats vom 17.7.1991 - 7 A 1572/89 -. Dort hat der Senat u.a. ausgeführt, als Geländeoberfläche könne nur der Boden der Baufläche, nicht jedoch eine bauliche Anlage angesehen werden, die aus Baustoffen und Bauteilen auf dem Erdboden oder im Geländeboden hergestellt sei. Das in jenem Verfahren streiterhebliche Terrassenplateau konnte deshalb nicht als Geländeoberfläche angesehen werden, weil es sich um eine aus Baustoffen hergestellte bauliche Anlage handelte, die eine betonierte bauliche Fläche aufwies; deshalb hat der Senat dort auf die Geländeoberfläche abgestellt, auf der eine Terrassenstufe errichtet worden war (Seite 11 des Urteilsabdrucks). Für einen vergleichbaren Sachverhalt tragen die Antragsteller hier nichts vor, sondern nur, es habe sich um "aufgeschüttete Terrassenteile" gehandelt. Selbst wenn in Rechnung gestellt wird, dass auf der Aufschüttung eine Terrasse aus Baustoffen errichtet worden sein mag, ergibt sich daraus zu Gunsten der Antragsteller noch nichts. Maßgebend wäre dann auf die Geländehöhe bis zur Unterkante der Terrasse und damit einschließlich der Anschüttung aufzustellen; dass die dann maßgebende mittlere Geländeoberfläche noch tiefer gelegen haben sollte, behaupten die Antragsteller nicht. **7**
- Vor der der Abstandfläche T 4 zugeordneten Außenwand steht die erforderliche Abstandfläche auf dem **8**

Grundstück der Beigeladenen nicht zur Verfügung. Die Beigeladene hat die Abstandfläche hier gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW berechnet. Die Beigeladene ist von einer im Sinne dieser Bestimmung geneigten Geländeoberfläche ausgegangen und hat deshalb in die Berechnung die Geländehöhen an den vertikalen Begrenzungen dieser Außenwand eingestellt. Tatsächlich weist die Geländeoberfläche im maßgebenden Bereich jedoch keinen geneigten Verlauf auf, sondern hat einen "abgetreppten" Verlauf. Die Berechnungsweise für eine geneigte Oberfläche wird diesen Gegebenheiten nicht gerecht. Sie kann nämlich insbesondere in solchen Fällen zu einer rechnerischen Ermittlung der mittleren Wandhöhe führen, die die tatsächlichen Auswirkungen einer Wand auf das Nachbargrundstück nicht angemessen erfasst, in denen die Höhendifferenz zwischen den Wandenden sich nicht aus einem gleichmäßigen Gefälle, sondern aus einem erheblichen Versprung - etwa durch eine steile Böschung oder Stützmauer - der Geländeoberfläche ergibt. Dabei werden die Auswirkungen einer Wand auf das Nachbargrundstück durch die auf die beschriebene Weise ermittelte Wandhöhe um so weniger zutreffend beschrieben, je näher ein solcher Versprung an einem Ende der Wand liegt.

Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 2.3.1993 - 7 B 3764/92 - und vom 5.9.1995 - 7 B 1886/95 -.

9

Eine solche Situation ist auch hier gegeben. In einem Abstand von ca. 0,40 m zur nördlichen Grenze der Außenwand T 4 fällt die vorhandene Geländeoberfläche senkrecht von 108,70 m NN auf 107,81 m NN ab und behält diese Höhe bis zum südlichen Ende der Außenwand T 4, also auf (9,98 m - 0,40 m =) 9,58 m bei.

10

Wenn in einer solchen Situation das Gelände am Fuß der Wand in verschiedenen Abschnitten völlig unterschiedliche Höhen aufweist, ist die mittlere Geländehöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW für die gesamte Wand in der Weise zu ermitteln, dass zunächst für jeden Abschnitt einzeln die mittlere Wandhöhe errechnet und anschließend aus diesen Werten die mittlere Wandhöhe ermittelt wird, wobei die Zwischenwerte entsprechend der Länge des jeweiligen Wandabschnitts zu gewichten sind.

11

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 2.3.1993 - 7 B 3764/92 -.

12

Danach sind hier 2 Abschnitte zu bilden, nämlich einer für den 0,40 m langen Bereich (L1) und einer für den 9,58 m langen Bereich (L2).

13

Mathematisch lässt sich die Berechnungsweise der mittleren Wandhöhe für eine in dieser Weise in zwei Abschnitte unterteilte Wand mit folgender Formel darstellen:

14

- $L1 \times H1 + H2 + L2 \times H3 + H4$
- $H = \frac{L1 \times H1 + H2 + L2 \times H3 + H4}{L1 + L2}$
- $L1 + L2$ .

Die Abstandfläche beträgt 0,8 H und damit hier 6,02 m.

**15**

Zur Verfügung stehen auf dem Grundstück der Beigeladenen ausweislich des von der Baugenehmigung umfassten Lageplans nur 5,91 m.

**16**

---

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/3362a552-c9d8-3aad-be0f-909d7f9940dc>

<b>Gericht</b>	OVG Nordrhein-Westfalen
<b>Datum</b>	21.11.2014
<b>Aktenzeichen</b>	10 B 941/14
<b>Entscheidungsform</b>	Beschluss
<b>Referenz</b>	WKRS 2014, 37956
<b>Entscheidungsname</b>	[Nicht verfügbar]
<b>ECLI</b>	[Nicht verfügbar]

## Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen

### Beschl. v. 21.11.2014, Az.: 10 B 941/14

Einhaltung von Abstandsflächen bei Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses hinsichtlich Nachbarschutzes

#### Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst tragen.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

#### Gründe

Die Beschwerde ist unbegründet.

Die in der Beschwerdebegründung dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, führen nicht zu einer Änderung der angefochtenen Entscheidung, mit der das Verwaltungsgericht den Antrag des Antragstellers, die aufschiebende Wirkung seiner Klage (5 K 1453/14) gegen die der Beigeladenen zu 1. erteilte Baugenehmigung des Antragsgegners vom 10. März 2014 in der Gestalt der Nachtragsbaugenehmigung vom 22. Mai 2014 für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück I. 26a in F. (Gemarkung C. , Flur 2, Flurstück 12) anzuordnen, abgelehnt hat.

Das Verwaltungsgericht ist in dem angefochtenen Beschluss zutreffend davon ausgegangen, dass die Baugenehmigung, deren Rechtmäßigkeit der Antragsteller in Bezug auf die vor den nordwestlichen und südöstlichen Außenwänden des Gebäudes freizuhaltenden Abstandflächen angreift, ihn nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt.

Die vor der 11,50 m breiten nordwestlichen Außenwand erforderliche einheitliche Abstandfläche liegt, unabhängig davon, wie man ihre Tiefe berechnet, vollständig auf dem Baugrundstück. Zwischen der Außenwand und der Grenze

zum Grundstück I. 28a besteht ein Abstand von 3,25 m.

Die Tiefe der Abstandfläche bemisst sich nach der Wandhöhe (H), die senkrecht zur Wand gemessen wird (§ 6 Abs. 4 Satz 1 und 7 BauO NRW). Als Wandhöhe gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend, die sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder an den vertikalen Begrenzungen möglicher Wandteile ergibt (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW).

Das Verwaltungsgericht hat bei der Berechnung der vor der nordwestlichen Außenwand erforderlichen Abstandfläche diese Außenwand nicht als Ganze betrachtet, sondern sie in drei Wandabschnitte von 6,89 m, 0,50 m und 4,11 m Breite geteilt, deren Höhen im Wege der Mittelung nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW errechnet und die sich ergebenden drei Maße H unter Gewichtung der jeweiligen Längen der Wandabschnitte erneut gemittelt.

Damit hat es den von dem 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts in vier, jeweils in Verfahren zum vorläufigen Rechtsschutz ergangenen Entscheidungen aufgezeigten Weg zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe beschritten.

Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 2. März 1993 - 7 B 3764/92 -, vom 16. Januar 2006 - 7 B 1963/05 -, vom 29. Juli 2011 - 7 B 661/11 - und vom 10. Januar 2012 - 7 B 1333/11 -.

Die erstgenannte Entscheidung ist zur früheren, die letztgenannten sind zur heutigen Rechtslage ergangen. Der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts hat angenommen, dass bei einer geneigten Geländeoberfläche nicht in allen Fällen eine an den Außenkanten des Gebäudes orientierte Berechnung der mittleren Höhe der Gebäudeaußenwand tunlich sei. Insbesondere dann, wenn sich die Höhendifferenz zwischen den Gebäudeaußenkanten nicht aus einem gleichmäßigen Gefälle ergebe, sondern durch einen erheblichen Versprung der Geländeoberfläche, etwa durch eine steile Böschung oder eine Stützmauer, der nur einen völlig untergeordneten Teil des Geländes am Fuß der Außenwand betreffe, erfasse eine solche Berechnung die Auswirkungen der Außenwand auf das Nachbargrundstück nicht in angemessener Weise. Dies umso weniger, je näher der Versprung an einer der Gebäudeaußenkanten liege. In einer derartigen Situation, in der das Gelände am Fuß der Außenwand in verschiedenen Abschnitten völlig unterschiedliche Neigungsgrade aufweise, sei die mittlere Höhe der gesamten Wand in der Weise zu ermitteln, dass zunächst für jeden Abschnitt einzeln die mittlere Wandhöhe und anschließend aus diesen Werten das Mittel errechnet werde, wobei die Zwischenwerte entsprechend der Breite des jeweiligen Wandabschnitts zu gewichten seien.

In Anwendung dieser Grundsätze hat das Verwaltungsgericht hier für die nordwestliche Außenwand eine mittlere Wandhöhe von 7,90 m errechnet und danach die Tiefe der erforderlichen Abstandfläche auf 3,16 m bestimmt.

**Diese Berechnungsmethode, die zur früheren Rechtslage entwickelt worden ist, unterliegt insbesondere mit Blick auf das Bedürfnis des Bauherrn nach Planungssicherheit und das Bestreben nach einheitlicher Rechtsanwendung gewissen Bedenken.**

Sie berücksichtigt nicht hinreichend, dass sich nach dem Wortlaut des § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW die bei geneigter Geländeoberfläche im Mittel gemessene Wandhöhe aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile ergibt, wobei mit Wandteilen solche im Sinne des § 6 Abs. 4 Satz 3 BauO NRW gemeint sind. An der Vorgabe des § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW ändert sich im Regelfall auch dann nichts, wenn die Neigung der Geländeoberfläche am Fuß der Außenwand nicht im Wesentlichen kontinuierlich verläuft, sondern sich der Neigungswinkel - gegebenenfalls auch mehrfach - mehr oder weniger stark verändert. Auch ein steil abfallendes Gelände ist ein geneigtes Gelände im Sinne der Vorschrift. Im Grundsatz wird man in dem hier gegebenen Zusammenhang sagen können, dass ein Gelände geneigt ist, wenn der Fußpunkt der einen Gebäudeaußenkante höher oder niedriger liegt als der Fußpunkt der auf derselben Gebäudeseite liegenden anderen Gebäudeaußenkante. Von einem geneigten Gelände kann man allerdings dem Wortsinn nach an der Stelle nicht mehr sprechen, an der das Gelände in Form einer Stufe ausgestaltet ist, also einen senkrechten Versprung nach unten oder oben aufweist. Das bedeutet aber nicht, dass in jedem Fall das Vorhandensein einer solchen Stufe bei ansonsten geneigter Geländeoberfläche eine Mittelung der Wandhöhe ausgehend von den Wandhöhen an den Gebäudeaußenkanten ausschließt, wenn bei der gebotenen, von der nur punktuellen Wirkung der Stufe losgelösten Betrachtung der gesamten Außenwand insgesamt von einer geneigten Geländeoberfläche an ihrem Fuß

auszugehen ist. Der Gesetzgeber hat sich dafür entschieden, für die zur Bestimmung der Tiefe der Abstandflächen erforderliche Berechnung der Wandhöhen in den nicht seltenen Fällen einer Bebauung im hängigen Gelände eine Mittelwertbildung vorzusehen, die praktikabel ist und sowohl den Nachbarschutz gewährleistet als auch den Planungen des Bauherrn, die mit Blick auf die Abstandflächen zentimetergenau sein müssen, die von unwägbar rechtlichen Wertungen der Behörden und Gerichte unabhängige notwendige Rechtssicherheit verleiht. Diese Entscheidung des Gesetzgebers trägt nicht zuletzt dem Umstand Rechnung, dass das auf den Baugrundstücken vorzufindende geneigte Gelände vielfältige Ausformungen aufweisen kann, für deren detaillierte Berücksichtigung bei der Berechnung der Wandhöhen kaum eine einheitliche und vor allem hinreichend praktikable Lösung zu finden sein dürfte. Die oben dargestellte gewichtete Berechnung nach Wandabschnitten bietet eine solche Lösung nicht, denn die Schwierigkeiten, die sich im Hinblick auf die wertende Bestimmung der Zahl und der genauen Lage der vertikalen Begrenzungen dieser Wandabschnitte im jeweiligen Einzelfall stellen würden, liegen auf der Hand. Wertungskriterien wie "kontinuierlich geneigt" oder "erheblicher Versprung" tragen weder zur einheitlichen Rechtsanwendung noch zu ihrer Berechenbarkeit bei. Der Gesetzgeber hat mit der Regelung in § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW letztlich festgelegt, dass im hängigen Gelände den öffentlichen und privaten Belangen, deren Schutz die Abstandflächenvorschriften dienen, mit der Einhaltung einer Abstandfläche, deren Tiefe auf der mittleren Höhe der Außenwand beruht, ausreichend genügt ist. Dies durchaus in Kenntnis dessen, dass die Abstandfläche tiefer sein müsste, wenn man ihrer Berechnung diejenige Höhe zugrunde legen würde, die die Außenwand an der tiefsten Stelle des Geländes hat. Bei der Errichtung eines Gebäudes am Hang ist es nämlich der Regelfall, dass seine quer zum Hang gebaute Außenwand im oberen Teil des Hanges eine geringere Höhe aufweist als im unteren Teil. Damit muss auch der Nachbar rechnen, für den es grundsätzlich ohne Bedeutung ist, ob die Geländeoberfläche am Fuß der Außenwand durchgehend und kontinuierlich geneigt, wellig oder gestuft ist. Regelmäßig wird im hängigen Gelände auch die Bebauung auf dem Nachbargrundstück in ähnlicher Weise gestaltet sein. Im Prinzip gilt das Vorstehende auch bei der extremen Fallgestaltung, bei der die Geländeoberfläche am Fuß der Außenwand oberhalb und unterhalb einer Geländestufe eben und der Geländeversprung erheblich ist. Dass in einem solchen Fall wegen einer ansonsten unzumutbaren Belastung des Nachbarn eine an den Gebäudeaußenkanten orientierte Mittelwertbildung von vornherein ungeeignet und eine gewichtete Mittelung nach Wandabschnitten oder gar eine Aufteilung der Außenwand in zwei oder mehr Wandteile mit jeweils gesondert berechneten Wandhöhen zwingend geboten wäre, ergibt die § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW zu entnehmende Intention des Gesetzgebers nicht. Denn die an den Gebäudeaußenkanten orientierte Mittelwertbildung führt dazu, dass das Gebäude insgesamt einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten muss als es ihn im oberen Teil des Hanges mit Blick auf die dortige Wandhöhe eigentlich einhalten müsste. Die Nachteile für den Nachbarn im unteren Teil des Hanges werden also durch die Vorteile im oberen Teil ausgeglichen.

Geht man bei der Bemessung der mittleren Wandhöhe von den Wandhöhen an den Gebäudeaußenkanten aus, wozu der Senat jedenfalls bei der in Rede stehenden Geländeausformung am Fuß der nordwestlichen Außenwand neigt, liegt das Maß hier bei 8,07 m, sodass nach § 6 Abs. 6 BauO NRW die erforderliche Tiefe der Abstandfläche 3,23 m beträgt.

Da beide Berechnungsmethoden zu Ergebnissen führen, nach denen hier ein Verstoß gegen die einschlägigen Abstandflächenvorschriften jeweils zu verneinen ist, ist eine abschließende Überprüfung der von dem Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des 7. Senats des Oberverwaltungsgerichts gewählten Berechnungsmethode entbehrlich.

Soweit der Antragsteller meint, wegen des konkreten Verlaufs der Geländeoberfläche am Fuß der nordwestlichen Außenwand sei diese in Wandteile im Sinne des § 6 Abs. 4 Satz 3 BauO NRW aufzuteilen, vor denen jeweils gesonderte Abstandflächen freizuhalten seien, kann er sich auf eine Entscheidung des 7. Senats des Oberverwaltungsgerichts berufen, die ebenfalls zur früheren Rechtslage ergangen ist.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 5. September 1995 - 7 B 1873/95 -.

Der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts hatte in den Gründen dieses Beschlusses ausgeführt, dass, wenn das Gelände am Fuß der Außenwand nicht kontinuierlich abfalle, sondern in einem oder mehreren Versprüngen, die vor der Außenwand freizuhaltende Abstandfläche bei rein rechnerischer Betrachtung eine der Geländeabstufung entsprechende Stufenform aufweisen müsse, wie sie sie auch bei einer im oberen Bereich gestuften Außenwand hätte. Da sich eine im oberen Bereich gestufte Außenwand, was den nachbarbezogenen Effekt der Wandhöhe

angehe, im Grundsatz nicht anders auswirke, als eine Außenwand, deren Höhenwirkung sich aus einer Stufung im unteren Bereich ergebe, sei es geboten, auch bei einer im unteren Bereich gestuften Außenwand die Höhe der durch die Stufung vorgegebenen Wandabschnitte gesondert zu ermitteln. Dementsprechend habe der Gesetzgeber eine Mittelung der Wandhöhe nur bei geneigter Geländeoberfläche, also bei einem kontinuierlichen Gefälle vorgesehen und nicht nur darauf abgestellt, dass die Fußpunkte der Gebäudeaußenkanten - was auch bei einer Stufung der Außenwand im unteren Bereich der Fall sei - auf unterschiedlichem Niveau lägen.

Dieser Rechtsauffassung folgt der Senat nicht, nachdem auch der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts mitgeteilt hat, dass er an seiner Rechtsprechung in dem Beschluss vom 5. September 1995 nicht mehr festhalte.

Die Berechnung der maßgeblichen Wandhöhe getrennt nach Wandteilen sieht § 6 Abs. 4 Satz 3 BauO NRW nur für Wandteile unterschiedlicher Höhe vor. Gemeint sind damit vor allem solche Abschnitte einer einheitlichen Außenwand, deren tatsächlicher oder gedachter oberer Abschluss höher liegt als der jeweilige obere Abschluss anderer Abschnitte. Das kann beispielsweise der Fall sein bei einem gestuften oberen Wandabschluss oder bei einem asymmetrischen Giebel, weil nach den gesetzlichen Regelungen die Höhen von Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen gesondert berechnet und zur Wandhöhe hinzugerechnet werden. Mit Wandteilen unterschiedlicher Höhe sind aber nicht auch diejenigen Abschnitte einer einheitlichen Außenwand gemeint, deren unterschiedliche Höhe sich allein daraus ergibt, dass die Geländeoberfläche am Fuß dieser Außenwand geneigt ist. Im hängigen Gelände lassen sich bei einer quer zum Hang errichteten Außenwand unabhängig davon, in welcher Ausformung die Geländeoberfläche an ihrem Fuß verläuft, stets Wandabschnitte bestimmen, die rechnerisch eine unterschiedliche Höhe aufweisen. Dabei ist die Zahl der denkbaren Wandabschnitte je nach Ausformung der Geländeoberfläche nahezu beliebig. Um den sich daraus ergebenden Unsicherheiten vorzubeugen und für die Vielzahl denkbarer Geländeverläufe im hängigen Gelände eine einheitliche Verfahrensweise vorzugeben, hat der Gesetzgeber in § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW die Art der Bemessung der Wandhöhe bei geneigter Geländeoberfläche gesondert bestimmt. Dass er damit nur den Fall einer kontinuierlich abfallenden oder ansteigenden Geländeoberfläche hat regeln wollen, vermag der Senat schon mit Blick darauf, dass eine solche Gestaltung der Geländeoberfläche wohl nur bei einem geringeren Teil der Baugrundstücke im hängigen Gelände anzutreffen sein dürfte, dem Gesetz nicht zu entnehmen. Wie oben bereits ausgeführt, schließt das bloße Vorhandensein einer Geländestufe bei ansonsten geneigter Geländeoberfläche es nicht aus, bei der gebotenen Betrachtung der gesamten Außenwand insgesamt von einer geneigten Geländeoberfläche an ihrem Fuß auszugehen. So ist es auch hier.

Nachbarrechtsrelevante Bedenken gegen die Bestimmtheit der Baugenehmigung (§ 37 Abs. 1 VwVfG NRW) ergeben sich entgegen der Auffassung des Antragstellers auch in Bezug auf die südöstliche Außenwand nicht. Soweit er meint, die Bauzeichnungen wiesen insoweit sich widersprechende Geländehöhen und damit nachbarrechtsrelevante Ungenauigkeiten auf, lässt sich den genehmigten Bauvorlagen unmissverständlich und mit der gebotenen Klarheit entnehmen, dass die ursprüngliche Geländehöhe am südlichen Eckpunkt des Gebäudes 139,20 üNN und die neu genehmigte Geländehöhe 140,20 üNN beträgt. Diese Höhen liegen sowohl dem Lageplan als auch der Garten- und Seitenansicht zugrunde. Dass, wie der Antragsteller geltend macht, mit der Angabe im Lageplan die Höhe eines von der Gebäudeecke abgerückten Punktes erfasst sein könnte, ist fernliegend, da die einen größeren Maßstab aufweisende Garten- und Seitenansicht die Höhe des fraglichen Eckpunktes explizit mit 139,20 üNN angibt. Die nicht punktgenaue Eintragung im Lageplan ist demgegenüber lediglich der Übersichtlichkeit geschuldet. Dass mit ihr die Höhenlage des südlichen Eckpunktes bezeichnet werden soll, steht bei objektiver Auslegung außer Frage. Legt man bei der Berechnung der maßgeblichen Wandhöhe zugunsten des Antragstellers die Höhe des vorhandenen Geländes zugrunde, wie es sowohl die Antragsgegnerin als auch das Verwaltungsgericht in Abweichung von den mit der Baugenehmigung genehmigten Geländehöhen getan haben (§ 2 Abs. 4 BauO NRW), errechnet sich eine Abstandfläche mit einer erforderlichen Tiefe von 3,25 m, die unstreitig vollständig auf dem Baugrundstück liegt. Daher kommt es auf die Frage, ob die genehmigte Aufschüttung bei der Abstandflächenberechnung zu berücksichtigen ist, nicht an.

Vor diesem Hintergrund besteht auch kein Anlass zu den sinngemäß weiterhin beantragten einstweiligen Sicherungsmaßnahmen auf der Grundlage von § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 VwGO.

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf den §§ 47 Abs. 1, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG.

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, §§ 68 Abs. 1 Satz 5, 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

---

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.

den Gebäudeklassen 1 bis 4 zuzuordnen sind, einschließlich unterirdischer Gebäude, der Gebäudeklasse 5. Zwar fallen auch Hochhäuser unter diese Klassifizierung, sie können aber als Sonderbauten im Sinne des § 50 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW besonderen Anforderungen oder Erleichterungen unterworfen werden. An den Begriff knüpfen hinsichtlich der Ausgestaltung von Aufzügen § 39 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauO NRW und weiter die Verfahrensvorschriften § 62 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe a, Nr. 11 Buchstabe d und Buchstabe e BauO NRW als Rückausnahme von der Genehmigungsfreistellung für Solaranlagen, Außenwandbekleidungen und Bedachungen an. Besondere Anforderungen ergeben sich insbesondere auch aus Teil 4 der SBauVO NRW.

Unabhängig von der Anzahl und Größe der Nutzungseinheiten oder der Tiefe des Gebäudes fallen **unterirdische Gebäude** immer unter die Gebäudeklasse 5. Außer Gebäuden, die vollständig unter der Geländeoberfläche liegen wie z.B. Weinkeller, fallen auch solche Gebäude darunter, die nur Kellergeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 haben. Also deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Unterirdische Kellergeschosse oder Tiefgaragen, die Teil eines Gebäudes sind, lassen die Gebäudeklasse des oberirdischen Gebäudes unberührt. Für Tiefgaragen soll in Kürze § 1 Abs. 9 M-GarVO gelten, die in § 122 SBauVO aufgenommen werden soll (siehe dazu Handlungsempfehlung des MHKBG, S. 9).

198

## 4.3 Höhenberechnung der Gebäude

Die zulässige Höhe der Gebäude bemisst sich nach § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW nach der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthalt möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

199

Gegenüber der BauO NRW 1984 stellt bereits die durch die BauO NRW 1995 geänderte Bestimmung auf den **Mittelwert** des Abstandes zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens und der Geländeoberfläche zur Bestimmung der Gebäudehöhe ab. Nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO NW 1984 in Verbindung mit Nr. 2.3 VV BauO NW 1984 war die Höhenlage des Fußbodens über der tiefst gelegenen, an das Gebäude anschließenden Geländeoberfläche maßgebend. Hierdurch konnte in hängigem Gelände leicht der Fall eintreten, dass schärfere Vorschriften zum Zuge kamen. Die Umstellung auf den Mittelwert beugte überzogenen Anforderungen in hängigem Gelände vor (vgl. LT-Drucks. 11/7153, S. 145). Die maßgebliche Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauO ist nicht identisch mit der absoluten Gebäudehöhe. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW stellt auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthalt möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel, ab. So werden weiterhin Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen ergeben könnten. Gleichsam ist sie vertretbar, da Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 BauO NRW und an die Rettungswege nach §§ 33 ff. BauO NRW unberührt bleiben (vgl. LT-Drucks. 17/2166, S. 96).

200

Bei der Höhenberechnung und damit gleichwohl der Klassifizierung eines Gebäudes sind i.d.R. nur die über der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteile maßgebend. **Ähnlich wie bei Abstandsflächen, die sich nach § 6 Abs. 4 BauO NRW nach der Wandhöhe richten, bleiben unterirdische Gebäudeteile außer Betracht.**

201

Der **untere Bezugspunkt** ist die **Geländeoberfläche** (vgl. Rdn. 209 ff.). In **bewegtem** oder **hängigem** Gelände ist die an das Gebäude anschließende Geländeoberfläche mit den unterschiedlichen Höhenpunkten im Baufeld aufzumessen und zwischen den tiefst- und höchstgelegenen Punkten zu **mit** **teilen**, da § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW 2018 im Unterschied zur BauO NW 1984 auf die **mittlere** Höhe über der Geländeoberfläche abstellt. Die zu § 2 Abs. 3 BauO NW 1984 ergangene Nr. 2.3 VVBauO NW 1984, wonach zur Ermittlung, ob ein Gebäude ein Gebäude geringer Höhe ist, die Fußbodenoberkante des untersten (Keller-)Geschosses maßgeblich war, wenn dieses bei geneigtem Gelände ganz oder teilweise über der Geländeoberfläche lag, berücksichtigte bereits solche Gebäude, die aufgrund extremer Hanglage teilweise oberhalb der Geländeoberfläche mit verlorenem Mauerwerk gegründet werden. Insofern stellt die mit der BauO NW 1995 vorgenommene Umstellung auf den Mittelwert der Geländeoberfläche auch eine Korrektur der Tatsache dar, dass die Regelung der BauO NW 1984 Gebäude in Hanglage wesentlich ungünstiger behandelte als solche in ebenem Gelände. Diese Korrektur wird von der BauO NRW 2018 weitergeführt.

202

Der **obere Bezugspunkt** der Höhenberechnung ist die Höhenlage der Oberkante des **fertigen** Fußbodens **deshöchstgelegenen Aufenthaltsraumes** über der Geländeoberfläche maßgeblich. Ist der Fußboden noch nicht vorhanden, so ist von den Bauzeichnungen und grundsätzlich einer plangemäßen Fertigstellung auszugehen (vgl. Simon/Busse, Art. 2 Rn. 355). Maßgeblich ist die Oberkante des Fußbodens im Rohbauzustand (vgl. Sauter, § 2 Rn. 60).

203

Zur Bestimmung des Gebäudetyps ist zuerst das **höchstgelegene** Geschoss mit Aufenthaltsräumen zu ermitteln. Eine Legaldefinition des Begriffs des **Aufenthaltsraums** findet sich in § 2 Abs. 7 BauO. Danach sind Aufenthaltsräume Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (vgl. im Einzelnen Rdn. 289 ff.). Ein Aufenthalt ist in einem Raum möglich, wenn er die Anforderungen des § 46 BauO NRW erfüllt (vgl. § 46 Rdn. 8). Ein Aufenthaltsraum muss demnach eine lichte Raumhöhe nach den jeweiligen Anforderungen des Abs. 1 aufweisen und nach Abs. 2, ausreichend belüftet und, soweit nicht nach Abs. 3 davon ausgenommen, mit Tageslicht durch notwendige Fenster tatsächlich belichtet oder dies ohne bauliche Schwierigkeiten möglich ist (vgl. auch Sauter, § 2 Rn. 60). Entscheidend ist das Vorliegen der Voraussetzungen und die objektive Nutzbarkeit, nicht die tatsächliche Nutzung. Räume, die über eine zu geringe Grundfläche bzw. eine zu geringe lichte Höhe verfügen, sind nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet (vgl. § 46, Rdn. 11–18). Eine entgegenstehende Situation ist häufig in Spitzböden vorzufinden. Handelt es sich um ein Geschoss mit mehreren Ebenen, wie z.B. um ein versetztes Geschoss, ist der höchstgelegene Geschossteil maßgebend, welcher Aufenthaltsräume oder nur Teile eines Aufenthaltsraumes aufnimmt). Ein Mitteln der Höhe in einem Geschoss mit mehreren Ebenen ist nicht möglich, da Abs. 3 Satz 2 nicht auf eine mittlere Höhe der Fußbodenebene, sondern auf den Mittelwert des Abstandes zwischen der höchstgelegenen Fußbodenoberkante und der Geländeoberfläche abstellt. Emporen und Galerien als Einbauten in offenen Räumen ohne durchgehende Zwischendecke können bei der Ermittlung der oberen Bezugsebene außer Betracht bleiben, da sie stets Bestandteil eines Raumes sind und ihre Fläche im Verhältnis zur tieferliegenden Fläche dieses Raumes nur von untergeordneter Bedeutung sein kann.

204

Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit Ausnahme der Nr. 1 Buchstabe a darf die Fußbodenoberkante des **höchstgelegenen Aufenthaltsraumes im Mittel nicht mehr als 7 m** über

205

der an das Gebäude anschließenden **Geländeoberfläche** liegen. Die Brüstungen der Fenster dieser Aufenthaltsräume liegen nämlich in aller Regel nicht höher als 8 m über der Geländeoberfläche. Hieraus darf jedoch nicht der Schluss gezogen werden, dass die Anleiterbarkeit das einzige Kriterium der Bestimmung der Gebäudeklassen 1 bis 3 ist. Gerade in stark hängigem Gelände besteht durchaus bei einem Gebäude mit fünf und mehr Geschossen die Anleiterbarkeit mit tragbaren Leitern der höhergelegenen Geschosse von der Bergseite und der unteren Geschosse von der Talseite her; nur kann es sich bei einem solchen Gebäude dann nicht um ein Gebäude der Klassen 1 bis 3 handeln, wenn der höchstgelegene Aufenthaltsraumfußboden im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Die Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit Ausnahme der land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung sind in der Ausnutzbarkeit vergleichbar mit dem Gebäude geringer Höhe nach früherem Bauordnungsrecht. Dieses knüpfte nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO NRW 2000 allein an dem Kriterium der Höhe an. Danach war ein Gebäude geringer Höhe ein solches, bei dem der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche lag. Dieser Gebäudetyp war wieder **in der Ausnutzbarkeit vergleichbar** mit einem Gebäude mit **nicht mehr als zwei Vollgeschossen** nach (noch) früherem Bauordnungsrecht. An den Gebäudetyp mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen knüpften die Landesbauordnungen seit 1962 **erleichterte materielle Anforderungen**.

206

Die Gebäudeklasse 4 beinhaltet Gebäude mit einer Höhe von über 7 m, aber nicht mehr als 13 m. Höhere Gebäude unterfallen der Gebäudeklasse 5. In der Ausnutzung vergleichbar waren nach früherem Baurecht damit nach § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW 2000 Gebäude mittlerer Höhe. Diese beinhalteten allerdings alle Gebäude bis zu einer Höhe von 22 m. Höhere Gebäude waren als Hochhäuser gemäß § 2 Abs. 3 Satz 3 BauO NRW 2000 einem eigenen Gebäudetypus unterworfen. Nach aktuellem Recht unterfallen auch Hochhäuser der Gebäudeklasse 5, sie können als Sonderbauten im Sinne des § 50 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW besonderen Anforderungen oder Erleichterungen unterworfen werden (vgl. Anmerkungen § 50). Diese Qualifizierung als Sonderbauten rührt aus den besonderen Anforderungen an die Vorkehrungen des vorbeugenden Brandschutzes sowie auf möglichen besonderen statisch-konstruktiven Schwierigkeiten her. Unter alter Rechtslage konnte die Formulierung der Legaldefinition des § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW 2000 hinsichtlich der Abgrenzung zum Hochhaus missverstanden werden, da es dort wörtlich hieß: **im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche**. Bezog man »im Mittel« auf beide Grenzwerte, also **mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m**, so ergab sich eine Paradoxie zu Satz 3. Die Legaldefinition des Hochhauses stellte nämlich nicht auf die gemittelte Geländeoberfläche, sondern auf die **tiefstgelegene** an das Gebäude anschließende Geländeoberfläche ab. Bei Verkennung des Zusammenhangs von Satz 2 und 3 hätte es demnach in einem schmalen Grenzbereich – für Gebäude, deren höchstgelegener Aufenthaltsraumfußboden knapp mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt – unklar sein können, ob sie nach der Regel des Satzes 2 noch Gebäude mittlerer Höhe oder aber nach der Regel des Satzes 3 bereits Hochhäuser waren. Nunmehr ist mit § 50 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW eindeutig, dass sich die Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW berechnet. Damit sind Gebäude, deren Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthalt möglich ist, mehr als 22 m über der Geländeoberfläche im Mittel liegen, Hochhäuser. Gleichsam unterfallen sie aber der Gebäudeklasse 5.

207

## 4.4 Flächenberechnung der Nutzungseinheiten

**§ 4 Abs. 2 i.V.m § 6 BauO NRW 2018: Umgang mit einer bestehenden Halle an der Grenze**

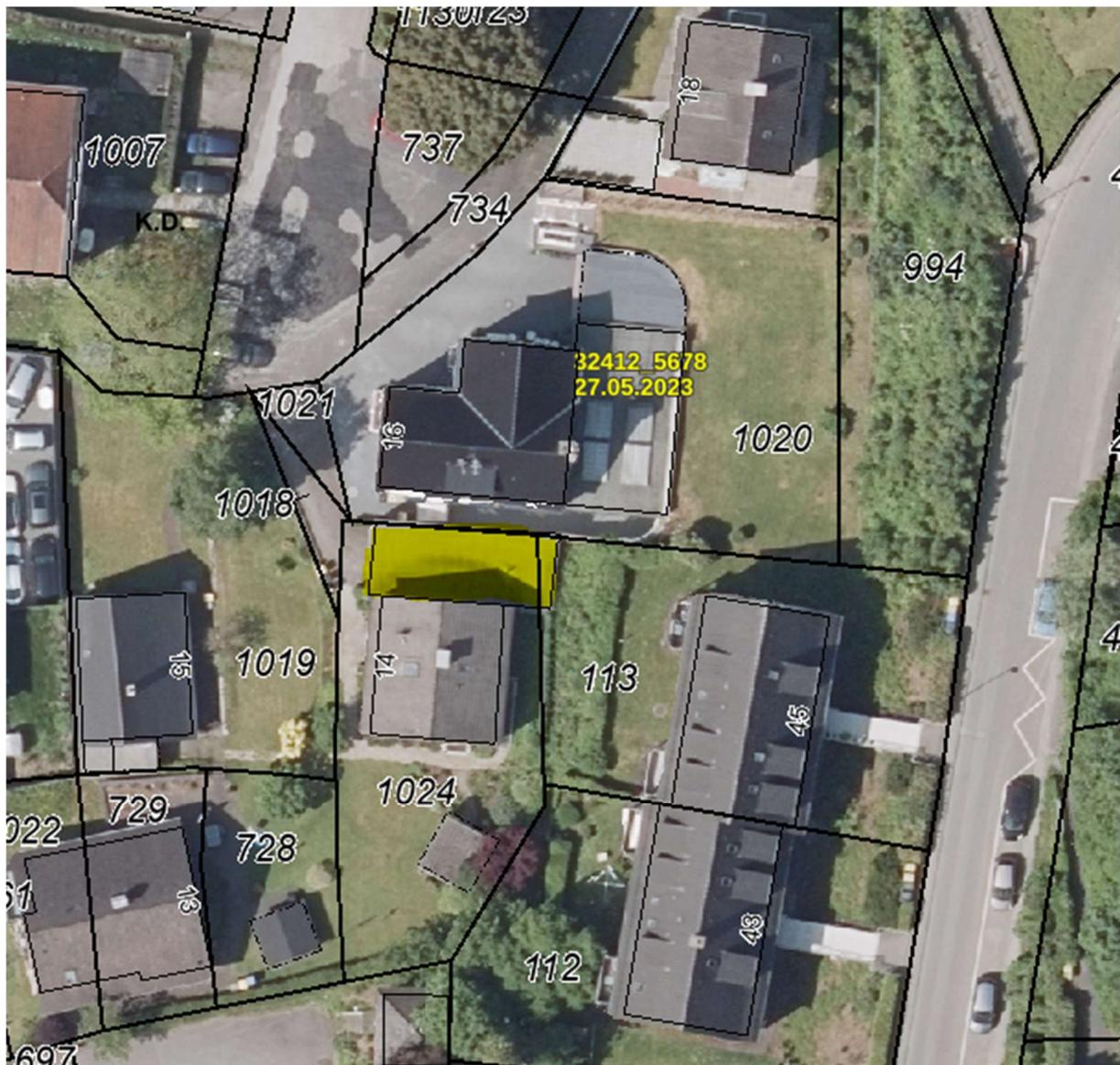
Ausweislich des Flächennutzungsplans von 1969 liegt das Vorhabengrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Akte beginnt mit einem Bauantrag eines Fabrikanten zur Errichtung einer Werkstatt mit Wohnung aus dem Jahr 1947. Dieses Vorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt. Im Jahr 1952 wurde erneut durch den Fabrikanten ein Antrag auf Genehmigung der Errichtung einer Werkstatt mit Wohnungen gestellt. Dieser wurde auch so wie geplant ausgeführt. 1956 wurden noch eine Trafostation und ein Lagergebäude genehmigt und angebaut.

Im Jahr 1957 wurde ein weiterer Lagerschuppen beantragt. Dieser wurde jedoch nur befristet auf 5 Jahre genehmigt, da das Vorhaben in einem reinen Wohngebiet lag. Der Rückbau sollte bis zum 31.12.1961 erfolgen.

Im Juni 1961 wurde im Vorgang ein Vertrag zu einer Schenkung eines Grundstückes abgelegt. Im April 1973 und 1978 wurde die Heizölbehälteranlage geprüft. Im Jahr 1982 wurde die Adressbezeichnung geändert. In all den Jahren ist es nicht aufgefallen, dass die Halle eigentlich nicht mehr stehen dürfte.

Aufgrund eines aktuellen Teilungsantrags zur Abwicklung eines geplanten Grundstücksverkaufs ist nun aufgefallen, dass die Halle entgegen der Nebenbestimmung aus dem Jahr 1957 nie zurück gebaut wurde. Die Halle steht an der Grenze und ist länger als 9 Meter. Außerdem liegt eine Überbauung zum Nachbargrundstück (Flurstück 113) vor.



## Fragen

1. Wie geht man damit jetzt um?
2. Muss die Halle abgerissen werden?
3. Kann sie nur zurückgebaut werden, so dass die 9 m eingehalten werden?
4. Muss für die Nutzungsänderung zur Garage ein Bauantrag gestellt werden?
5. Wie kann man mit dem Überbau der Halle umgehen? Muss die Überbauung abgebrochen werden oder darf man den Verstoß über eine Baulast regeln?

## Ergebnis

Denkbare Wege, zugunsten des Vorhabens und der Bauherrschaft zu beurteilen, werden aus dem Plenum wie folgt angedacht:

Es ist zu prüfen, ob das Gebäude zu einem Zeitpunkt legal bestand. Da die Bauordnung 1984 keine Länge von grenzständigen Gebäuden festlegte, mag die Halle zu diesem Zeitpunkt bauordnungsrechtlich konform bestanden haben.

Alternativ ist zu prüfen, ob eine passive Duldung der Bauaufsicht vorlag und vorliegt, da dieser durch verschiedene Verfahren Kenntnis vom Fortbestehen der Halle hatte und nicht eingeschritten ist.

Anderenfalls wäre eine Änderung auf ein nach § 6 Absatz 8 BauO NRW 2018 an der Grundstücksgrenze privilegiertes Gebäude möglich. Bei einer Genehmigungspflicht scheidet ein Antrag auf Nutzungsänderung aus.

Soll der Verstoß gegen § 4 Absatz 2 BauO NRW 2018 heute ausgeräumt werden, wäre eine Vereinigungsbaulast denkbar.

Vorgeschlagen wird zudem ein ordnungsbehördliches Verfahren zur Beseitigung der Halle, das nicht weiter verfolgt und vollzogen würde.

## **§ 6 Abs. 8 BauO NRW: Wärmepumpen auf privilegierten Grenzgaragen**

Es gibt verschiedene Sichtweisen, ob eine Wärmepumpe auf einer (privilegierten) Grenzgarage selber Abstandsflächen auslöst bzw. ob die Grenzgarage ihre abstandsflächenrechtliche Privilegierung verliert, wenn eine Wärmepumpe auf der Grenzgarage aufgestellt wird. Laut Ministerium sei beides nicht der Fall, der Wortlaut des Gesetzes gibt das aber nicht unbedingt her.

### **Fragen**

Wie gehen die anderen BAB mit der Problematik um?

### **Ergebnis:**

Die verschiedenen Sichtweisen können sich aus den Aussagen aus dem Bauministerium ergeben. Nach § 6 (8) Nr. 6 der aktuellen Fassung der Landesbauordnung vom 01.01.2024 sind Wärmepumpen an der Grundstücksgrenze inklusive Einhausung privilegiert und wurden damit erstmalig in die Abstandsflächenregelungen aufgenommen. Somit lösen Wärmepumpen für sich keine Abstandsflächen aus, solange die Längswerte von 9 m an einer Nachbargrenze und 18 m an allen Nachbargrenzen eingehalten werden.

Im Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung aus November 2023 wird unter dem Punkt 6.8.1.6 ausgesagt, dass Wärmepumpen, die auf dem Dach eines Gebäudes (z.B. Grenzgarage) errichtet werden, wegen ihres baulichen und funktionalen Zusammenhangs Bestandteil des Gebäudes und kein selbstständiger Bauteil sind. Anders als für Solaranlagen sieht die Landesbauordnung keine Privilegierung für Wärmepumpen auf Gebäuden nach Nr. 1 vor.

Dem entgegen könnte die schriftliche Beantwortung von bauaufsichtlichen Fragen der Stadt Mönchengladbach durch das Bauministerium vom 02.04.2025 stehen. Dort wird auf den Runderlass „Außengeräte von Wärmepumpen auf Carports oder Garagen in den Abstandsflächen von Gebäuden und ohne eigene Abstandsfläche“ vom 29.08.2023 verwiesen.

Im Kern wird in diesem Erlass die Aussage getätigt, dass aufgrund obergerichtlicher Rechtsprechung eine Grenzgarage ihre Privilegierung nicht dadurch verliert, dass auf ihr das Außengerät einer Wärmepumpe errichtet wird. Es kommt allein darauf an, ob das Außengerät der Wärmepumpe die Abstandsflächenvorschriften und die Immissionsschutzvorschriften einhält.

Tatsächlich liegt aber kein Widerspruch vor. Denn in der Rechtsprechung wird lediglich die Frage geklärt, ob eine abweichende Nutzung der Garage zu einem Verlust der Privilegierung führt, was verneint wird. Entscheidend ist aber die Aufgabe zur weiteren Prüfung des Abstandsflächen- und Immissionsschutzrechtes, die an die Bauherrschaft und auch an die Bauaufsichtsbehörden gestellt wird.

Zur Abstandsflächenberechnung bleibt die Erklärung aus dem Entwurf der Verwaltungsvorschrift, dass Wärmepumpe und Garage ein Gebäude darstellen. Hierfür bleibt ebenfalls die Anforderung bestehen, dass die mittlere Höhe 3 m nicht überschreiten darf. Dementsprechend kann es zu einem Verlust der Privilegierung kommen, wenn eine Garage mit Wärmepumpe im Mittel die Höhe von 3 m überschreitet. Der Verlust entsteht dann nicht dadurch, dass es sich um eine Wärmepumpe handelt, sondern weil die gesamte bauliche Anlage die Vorgabe der Höhe überschreitet.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass eine Wärmepumpe Bestandteil der Hauptnutzung und damit nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Eine Anordnung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann nur im Rahmen einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB zugelassen werden. Diese ist dann isoliert auch bei Anwendung der Verfahrensfreiheit nach § 62 (1) Nr. 4 d BauO NRW anzuwenden.

**§ 6 Absatz 8 BauO NRW: Ermittlung mittlere Wandhöhe bei Grenzgaragen**

In der Handlungsempfehlung zur BauO NRW 2018 wird erläutert, dass bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei Garagen nunmehr als untere Bezugsebene das genehmigte/natürliche Gelände am Fußpunkt der Wand gilt. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Ausgleich der Interessen von Bauherr und Nachbar) nur die grenznahe Wand zu betrachten.

Im Kommentar zur BauO NRW von Gädtke, Johlen Wenzel in der 15. Auflage 2024 findet sich hierzu jedoch folgende Aussage (siehe auch beigefügte Anlage):

„Nach dem Wortlaut in Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 sind die Gebäude nur bis zu einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m abstandsrechtlich begünstigt. Bei Überschreitung dieses Maßes sind die normalerweise geltenden Regeln wieder anwendbar. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist im Hinblick auf den Wortlaut entgegen dem Sinn und Zweck der Regelung somit nicht nur die zur Nachbargrenze hin ausgerichtete Wand maßgeblich. Auch bei einem nicht horizontalen Verlauf der Oberkante ist daher die Garage zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe immer als Ganzes zu betrachten; eine (nachbar-) grundstücksbezogene Höhengrenze besteht nicht.“

**Frage**

1. Ist diese Kommentierung oder ähnliche Auslegungen bekannt?

**Ergebnis:**

Die Kommentierung ist bekannt. Sie beruht auf der Änderung des Gesetzeswortlautes:

**BauO NRW 2000**

(11) Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als Garage, [...]

**BauO NRW 2018**

(8) 1. Garagen [...] mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, [...]

Nach BauO NRW 2000 war ausdrücklich nur die mittlere Wandhöhe an der Grenze relevant. In der BauO NRW 2018 ist dieser Textteil entfallen. Stattdessen müsste exakter Textauslegung die mittlere Höhe der gesamten Garage zu Grunde gelegt werden.

**Frage:**

2. Wie gehen die anderen Kommunen bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe vor?

**Ergebnis:**

Eine eindeutige Rechtsprechung gibt es dazu noch nicht. Daher sind die Bauaufsichtsbehörden an die Handlungsempfehlungen bzw. den Entwurf der VV gebunden.

## **Handlungsempfehlungen Seite 20:**

Die Basis zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nicht mehr wie in der BauO NRW 2000 gesondert definiert (...über der Geländeoberfläche an der Grenze). Nach der BauO NRW 2018 gilt nunmehr als untere Bezugsebene das genehmigte/natürliche Gelände am Fußpunkt der Wand. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Ausgleich der Interessen von Bauherr und Nachbar) **nur die grenznahe Wand zu betrachten**. Die mittlere Wandhöhe ergibt sich z. B. bei giebelständigen Gebäuden (symmetrischer Giebel, ebenes Gelände) aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte und des Firsts und darf 3 m nicht überschreiten. Bei besonderen Geländebeziehungen oder Gebäudegestaltungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen. Die Höhe des Daches von traufständig zur Grenze stehenden Nebengebäuden ist nicht hinzuzurechnen, wenn die Dachneigung nicht mehr als 45° beträgt. Bei einer Dachneigung über 45° bis 70° wird die Höhe des Daches zu einem Drittel, über 70° schließlich voll angerechnet

## **VV Entwurf Nr. 6.8:**

Zu Absatz 8

6.8.1.1

Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 1

Für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe von 3 m gilt als untere Bezugsebene das genehmigte/natürliche Gelände am Fußpunkt der Wand. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Ausgleich der Interessen von Bauherr und Nachbar) **nur die grenznahe Wand zu betrachten**. Die mittlere Wandhöhe ergibt sich zum Beispiel bei giebelständigen Gebäuden (symmetrischer Giebel, ebenes Gelände) aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte und des Firsts und darf 3 m nicht überschreiten. Bei besonderen Geländebeziehungen oder Gebäudegestaltungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen. **Die Höhe des Daches von traufständig zur Grenze stehenden Nebengebäuden ist nicht hinzuzurechnen**, wenn die Dachneigung nicht mehr als 45 Grad beträgt. Bei einer Dachneigung über 45 Grad bis 70 Grad wird die Höhe des Daches zu einem Drittel, über 70 Grad schließlich voll angerechnet.

## **Kommentierung Johlen:**

### 9.2 Höhen- und Längenbegrenzung

Nach dem Wortlaut in Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 sind die Gebäude nur bis zu einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m abstandsrechtlich begünstigt. Bei Überschreitung dieses Maßes sind die normalerweise geltenden Regeln wieder anwendbar.

Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist im Hinblick auf den Wortlaut entgegen dem Sinn und Zweck der Regelung somit nicht nur die zur Nachbargrenze hin ausgerichtete Wand maßgeblich.

Auch bei einem nicht horizontalen Verlauf der Oberkante ist daher die Garage zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe immer als Ganzes zu betrachten; eine (nachbar-)grundstücksbezogene Höhengrenze besteht nicht.

Grenzen in der freien Gestaltung des Garagenbauwerks ergeben sich nur dadurch, dass das Bauwerk in seinen Proportionen nicht durch abstandsflächenrechtlich nicht privilegierte Funktionen bestimmt sein darf und durch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Die maximale Wandhöhe ist somit nicht ausschlaggebend (OVG Münster, Urt. v. 31.05.2021 – 2 A 437/20, zitiert bei juris).

Eine Begrenzung der Höhe der grenzständigen Gebäudewand kann sich jedoch aus dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot ergeben. Bei Aufzugsgaragen ist insoweit die Garage im komplett ausgefahrenen Zustand zu berücksichtigen.

Der untere Bezugspunkt ist wie bei abstandsrelevanten Gebäuden nach Abs. 4 zu ermitteln (s. Rdn. 164, 349–352, 358–359 und Abb. 26).

Maßgebend ist dabei seit der BauO NRW 2018 nicht mehr die Geländeoberfläche an der Grenze, sondern am Standort. Ist eine Veränderung der Geländeoberfläche beantragt, weil z.B. der Bau einer Garage ansonsten unmöglich wäre, sind die Belange des Nachbarn zu berücksichtigen (OVG NRW, Urt. v. 13.05.1994 – 10 A 1025/90, BauR 1994, 750).

Veränderungen der Geländeoberfläche, für die es jedoch keinen sachlichen Grund im Sinne des § 8 Abs. 3 BauO NRW gibt, sind auch hier unbeachtlich, sodass Bezugspunkt die ursprüngliche Geländeoberfläche bleibt (OVG Münster, Beschl. v. 25.02.2020 – 10 B 1453/19, zitiert bei juris).

Stützmauern werden auf die zulässige Höhe angerechnet (Hess. VGH, Beschl. v. 16.01.2004 – 3 UE 2041/01, BauR 2005, 1310 = BRS 67 Nr. 139). Aufschüttungen für die Zufahrt sind gesondert zu prüfen (OVG NRW, Urt. v. 13.02.1970 – X A 1328/68, BRS 23 Nr. 112).

X

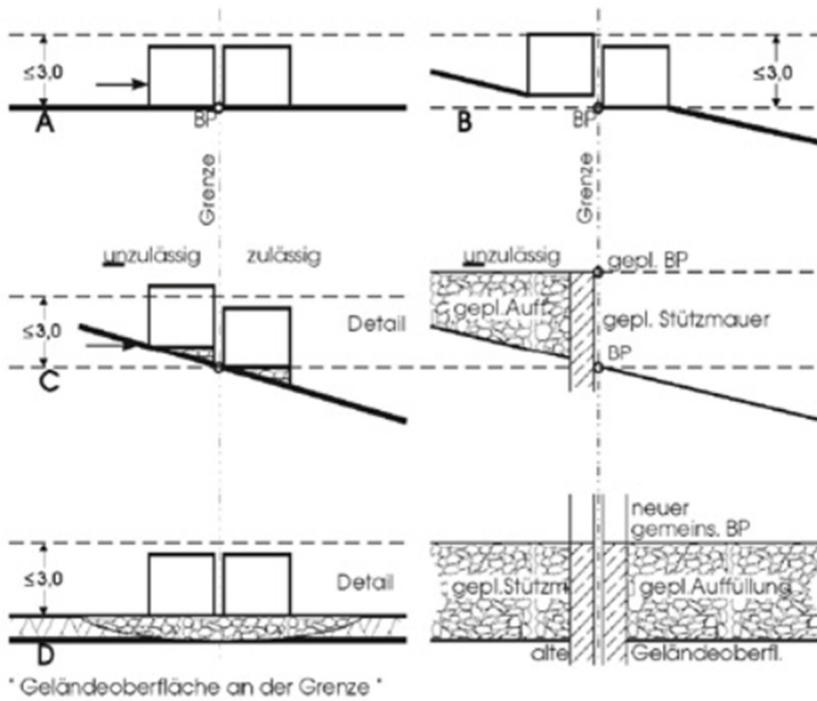


Abb. 26: Bezugspunkt Geländeoberfläche an der Grenze (s. Rdn. 495)

Der obere Bezugspunkt ist – wie nach § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW – das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (s. Rdn. 353).

unterfällt daher die Anlage insgesamt nicht mehr dem Abs. 8 und muss Abstandsflächen einhalten ( OVG NRW, Beschl. v. 30.09.2005 – 10 B 972/05, BauR 2006, 95 = BRS 69 Nr. 96). Es bedarf dabei nicht der isolierten Prüfung der zusätzlichen Anlage nach Abs. 1, da die Anlage und die Garage **als Einheit zu werten** sind, somit das Gebäude einschließlich Werbeanlage betrachtet wird und die Tatbestandsvoraussetzungen nach Abs. 8 nicht erfüllt sind ( OVG NRW, Beschl. v. 13.03.1990 – 10 A 1895/88, BauR 1990, 458 = BRS 50 Nr. 149 und Ur. v. 17.05.2004 – 7 A 3556/02, juris zu einem auf der Garage errichteten Wintergarten). Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn es sich optisch um ein separates (den Grenzabstand einhaltendes) Gebäude handelt. Das Vorgenannte gilt auch bei »Gebäuden ohne Aufenthaltsräume«, weil auch für diese der Gesetzgeber nur bestimmte bauliche Anlagen (Solaranlagen) zusätzlich zulässt.

Nach **Abs. 8 Satz 2** bleibt die vorgenannte Privilegierung der Garagen bzw. »Gebäuden ohne Aufenthaltsräume« auch dann bestehen, wenn auf ihnen Dachterrassen, Balkone und Altane errichtet werden, die mit all ihren Flächen und Bestandteilen (Absturzsicherung) einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

## 9.2 Höhen- und Längenbegrenzung

Nach dem Wortlaut in Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 sind die Gebäude nur bis zu einer **mittleren Wandhöhe bis zu 3 m** abstandsrechtlich begünstigt. Bei Überschreitung dieses Maßes sind die normalerweise geltenden Regeln wieder anwendbar. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist im Hinblick auf den Wortlaut entgegen dem Sinn und Zweck der Regelung somit nicht nur **die zur Nachbargrenze hin ausgerichtete Wand** maßgeblich. Auch bei einem nicht horizontalen Verlauf der Oberkante ist daher die Garage zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe **immer als Ganzes** zu betrachten; eine (nachbar-)grundstücksbezogene Höhengrenze besteht nicht. Grenzen in der freien Gestaltung des Garagenbauwerks ergeben sich nur dadurch, dass das Bauwerk in seinen Proportionen nicht durch abstandsflächenrechtlich nicht privilegierte Funktionen bestimmt sein darf und durch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Die maximale Wandhöhe ist somit nicht ausschlaggebend ( OVG Münster, Ur. v. 31.05.2021 – 2 A 437/20, zitiert bei juris). Eine Begrenzung der Höhe der grenzständigen Gebäudewand kann sich jedoch aus dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot ergeben. Bei Aufzugsgaragen ist insoweit die Garage im komplett ausgefahrenen Zustand zu berücksichtigen. Der **untere Bezugspunkt** ist wie bei abstandsrelevanten Gebäuden nach Abs. 4 zu ermitteln (s. Rdn. 164, 349–352, 358–359 und Abb. 26). Maßgebend ist dabei seit der BauO NRW 2018 **nicht mehr die Geländeoberfläche an der Grenze, sondern am Standort**. Ist eine Veränderung der Geländeoberfläche beantragt, weil z.B. der Bau einer Garage ansonsten unmöglich wäre, sind die Belange des Nachbarn zu berücksichtigen ( OVG NRW, Ur. v. 13.05.1994 – 10 A 1025/90, BauR 1994, 750). Veränderungen der Geländeoberfläche, für die es jedoch keinen sachlichen Grund im Sinne des § 8 Abs. 3 BauO NRW gibt, sind auch hier unbeachtlich, sodass Bezugspunkt die ursprüngliche Geländeoberfläche bleibt ( OVG Münster, Beschl. v. 25.02.2020 – 10 B 1453/19, zitiert bei juris). Stützmauern werden auf die zulässige Höhe angerechnet (Hess. VGH, Beschl. v. 16.01.2004 – 3 UE 2041/01, BauR 2005, 1310 = BRS 67 Nr. 139). **Aufschüttungen für die Zufahrt** sind gesondert zu prüfen ( OVG NRW, Ur. v. 13.02.1970 – X A 1328/68, BRS 23 Nr. 112).

495

### **§ 37 Abs. 5 BauO NRW: Notwendige Fenster mit elektrisch betriebenen Rollläden**

Gemäß § 37 Abs. 5 S. 4 BauO NRW 2018 müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr von Fenstern, die als Rettungswege dienen, bemerkbar machen können.

Im Kommentar zu § 37 Abs. 5 BauO NRW 2018 heißt es:

"Laut dem OVG NRW, Urt. v. 25.08.2010 – 7 A 749/09, müssen die Stellen, an denen die Feuerwehr mit ihrem Rettungsgerät zum Einsatz kommen soll, so beschaffen sein, dass diese nach dem Eintreffen am Einsatzort ohne nennenswerten zusätzlichen Aufwand und ohne wesentliche Hindernisse innerhalb kurzer Zeit den Rettungseinsatz durchführen kann."

Es wird demnach nicht gefordert, dass elektrisch betriebene Rollläden an notwendigen Fenstern mit einer Redundanz, sprich einem zusätzlichen mechanischen oder akkugepufferten Antrieb, ausgestattet sein müssen.

Problematisch wird dies mindestens bei einem durch ein Schadenereignis ausgelösten Stromausfall. Immer mehr Entwurfsverfasser als auch Bauherren fragen nach dem Umgang mit einem notwendigen Fenster in Verbindung mit elektrisch betriebenen Rollläden.

#### **Fragen**

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit dieser Problematik um?
2. Sollte eine entsprechende Anforderung an elektrisch betriebene Rollläden nicht grundsätzlich gefordert werden? Mindestens ein Erlass oder eine entsprechende Stellungnahme des Ministeriums wäre hier wünschenswert.

#### **Ergebnis**

Zu Frage 1)

Diese Frage ist bereits in der 99. Sitzung besprochen worden: In der Regel wird der zweite Rettungsweg nicht explizit geprüft, da dieser nicht Gegenstand des vereinfachten Verfahrens ist.

Es gab dazu auch eine Abfrage im Plenum, wer grundsätzlich die Funktionsfähigkeit des zweiten Rettungswegs (Anforderung bzgl. elektrisch betriebener Rollläden) im vereinfachten Verfahren prüft. Im Ergebnis prüften nur zwei der anwesenden Bauaufsichten die Ausführung regelmäßig. Die meisten UBAB prüfen nur, sofern sie speziell darauf aufmerksam gemacht werden oder ihnen die inkorrekte Ausführung direkt auffällt.

Zu Frage 2)

Das Bauministerium hat durch Herrn Dr. Schleich in Form eines Erlasses vom 02.04.2025 zur Beantwortung von Fragen der Stadt Mönchengladbach diese Frage umfassend beantwortet.

In Bezug auf elektrisch betriebene Rollläden vor Rettungswegfenstern wurde auf die alte Fassung der Landesbauordnung bereits im Jahr 2008 klargestellt, dass die Landesbauordnung keine Anforderungen in Bezug auf Öffnungsmöglichkeiten von außenliegenden Sonnenschutzjalousien oder Verschattungssystemen vor Rettungswegfenstern stellt und dass solche Anforderungen nur im Einzelfall bei Sonderbauten auf Grundlage von § 54 BauO NRW 2000 gestellt werden können (s. Niederschrift über die Dienstbesprechungen 2008 mit den Bauaufsichtsbehörden im November und Dezember 2008, S. 4).

Nach Inkrafttreten der Landesbauordnung 2018 war die Rechtslage zunächst unklar, weil die entsprechenden Vorschriften an den Wortlaut der MBO angepasst worden sind und diese Vorschriften – die in den Bauordnungen der Länder nahezu identisch sind – von den Ländern unterschiedlich ausgelegt werden. Zum Beispiel enthalten die Vollzugshinweise zur Bayerischen Bauordnung keine Anforderungen an solche Öffnungsmöglichkeiten, während Nr. 5.16.2 des Bauprüfdienstes „Brandschutztechnische Auslegungen“ der Freien und Hansestadt Hamburg solche Öffnungsmöglichkeiten verlangt.

Aus diesem Grund ist seitens der obersten Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt, den Vollzug des § 37 Abs. 5 BauO NRW 2018 in der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung wie folgt zu regeln:

*§ 37 Absatz 5 Satz 4 BauO NRW 2018 fordert, dass sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können müssen. Satz 4 bezieht sich auf die in Satz 2 genannten Fenster, die als Rettungsweg dienen und die in Dachschrägen oder Dachaufbauten liegen. Hieraus kann nicht der Schluss gezogen werden, dass bei Rettungswegfenstern mit elektrisch betriebenen Rollläden besondere Anforderungen gestellt werden müssen. Diese Maßnahme würde nur für einen sehr unwahrscheinlichen Fall (Ausfall des ersten Rettungswegs, Brandereignis direkt in dem Raum des Rettungswegfensters, vom Bewohner trotz Rauchwarnmelderpflicht unbemerkt, kein weiteres verfügbares Fenster in der Wohnung, Ausfall der allgemeinen Stromversorgung etc.) erforderlich werden und somit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen.*

Klarstellend ist diese beabsichtigte Regelung konträr zu den bisherigen Ausführungen des Entwurfes der VV.

## § 47 Abs. 5 i. V.m. § 50 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW: Betreute Jugendwohngruppen (nicht pflegebedürftig)

Wir erhalten zur Zeit vermehrt Anträge für die Nutzung: *betreute Jugendwohngruppen, die nicht pflegebedürftig sind.*

Hierzu haben wir eine beispielhafte Betriebsbeschreibung angefügt.

§ 47 Abs. 5 BauO NRW führt aus, dass an Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen sind, wenn die Nutzungseinheiten

1. einzeln für bis zu sechs Personen
2. nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt bis zu zwölf Personen bestimmt sind.

§ 50 Abs. 1 BauO NRW führt aus, dass an Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden können.

In § 50 Abs. 2 BauO NRW werden als große Sonderbauten unter Punkt 10 nun auch Wohnheime aufgeführt.

### Fragen

1. Wie ist diese Nutzung bauordnungsrechtlich einzustufen? Handelt es sich um Wohnnutzung gemäß § 47 Abs. 5 BauO NRW oder um einen kleinen/großen Sonderbau gemäß § 50 Abs. 2 BauO NRW 2018? Kann § 47 Abs. 5 BauO NRW zur Beurteilung herangezogen werden, obwohl hier **keine** Pflegebedürftigkeit gegeben ist?
2. Ist diese Wohnform als **selbstständig** zu bezeichnen, obwohl die Jugendlichen 1-2 Betreuer haben, die regelmäßig anwesend sind, allerdings nicht zwingend dort übernachten?
3. Ist diese Wohnform als **freiwillig** zu bezeichnen, obwohl die Jugendlichen in diese Wohnform ‚eingewiesen‘ werden?
4. Kann diese Wohnform als **Wohnheim** gem. § 50 Abs. 2 BauO NRW bezeichnet werden?

5. Kann die Anzahl der Bewohner als Kriterium zur Beurteilung herangezogen werden, obwohl sowohl in § 47 Abs. 5 als auch in § 50 Abs. 2 BauO NRW die **Pflegebedürftigkeit** aufgeführt wird, die hier gerade nicht gegeben ist?
6. Wie stufen die anderen Bauaufsichtsbehörde solche Bauvorhaben ein?

## **Ergebnis:**

### Rechtsgrundlagen:

#### **§ 50 Abs. 2 BauO NRW 2018**

Große Sonderbauten sind

10. Wohnheime

#### **§ 47 BauO NRW 2018**

(5) An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen, wenn die Nutzungseinheiten

1. einzeln für bis zu sechs Personen,
2. nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt bis zu zwölf Personen bestimmt sind.

Gemäß Begründung zum Gesetzentwurf gilt für diese Nutzungseinheiten die Anforderungen wie für Wohnungen.

### **Auszug aus Erläuterungen zur „Betreuungsrichtlinie“**

Die Abgrenzung von einer Wohnnutzung zu einer Einrichtung mit Pflege- und Betreuungsbedarf ist nach den aus der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zu entnehmenden Kriterien vorzunehmen. Zunächst muss für das Vorliegen einer Wohnnutzung die **bauliche Abgeschlossenheit** nachgewiesen sein. Dazu muss eine Wohnung alle Räume aufweisen, die zur Führung eines Haushaltes erforderlich sind, wie Küche und WC, durch Trennwände und Decken baulich abgeschirmt sein und einen direkten Ausgang über Rettungswege ins Freie aufweisen. **Eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit** ist in der Regel bei einer Mietdauer von mindestens 3 Monaten anzunehmen. Eine **selbstständige Haushaltsführung** setzt zunächst voraus, dass die Mieter über eigene Kochgelegenheiten und eigene Hygienemöglichkeiten verfügen und die Mieter in der Lage sind, ein eigenständiges, selbstverantwortetes Wirtschaften und Leben zu gestalten. Darüber muss es für die Bewohner von Wohnungen eine Rückzugsmöglichkeit in die Privatsphäre geben, das setzt i.d.R. das Vorhandensein von „eigenen“ Zimmern voraus. Zuletzt bedarf es noch der **Freiwilligkeit der Haushaltsführung**, die z.B. in Frage zu stellen ist, wenn die Mietverträge nicht mehr von den Bewohnern selbst abgeschlossen werden können.

---

### **Kriterien:**

- Bauliche Abgeschlossenheit
- Auf Dauer angelegte Häuslichkeit
- Selbstständige Haushaltsführung
- Freiwilligkeit der Haushaltsführung

Typisch für eine Wohngemeinschaft, die eher als Wohnnutzung betrachtet wird, ist die gemeinschaftliche Haushaltsführung, gemeinsames Wohnen und Kochen, gemeinsame Badnutzung. Hier steht einer für den anderen ein, so dass dies auch Einfluss auf die zulässige Rettungswegeführung hat.

Wohnheime sind besondere Wohnformen bzw. Anlagen für soziale Zwecke. Unterkunft für viele Personen, teils wechselnd, oft mit zentraler Organisation.

Vorliegend ist eine Jugendeinrichtung beschrieben, die als „kleiner“ Sonderbau eingestuft werden kann. Je nach Grundriss und Anzahl der Bewohner werden analog zu einer Wohngemeinschaft keine anderen Anforderungen als an „Wohngebäude“ gestellt.

Dies erfolgt beim Kreis Viersen (KV) i.d.R. in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle. (Einzelfallentscheidung, kein Schema „F“)

Beispielsweise wurde im Kreis Viersen bei einem größeren Einfamilienhaus (8-10 Kinder) mit Zimmern bis in den Spitzboden für eine derartige Nutzung der Treppenraum ertüchtigt, damit der erste Rettungsweg sichergestellt ist. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren genehmigt. Es gab eine „Brandschutzbeschreibung“.

Grundsätzlich richten sich die jeweiligen Brandschutzanforderungen im Wesentlichen nach der Gebäudeklasse.

Sofern keine bauliche Abgeschlossenheit vorliegt, es sich um die Unterbringung von vielen Personen und die Anordnung von typischen Flure und Zimmern oder Appartements handelt, dann kann auch ein **Wohnheim** gem. § 50 Abs. 2 BauO NRW vorliegen.

Im Rahmen der Gefahrenabwägung kann die Anzahl der Bewohner ein Kriterium zur Beurteilung sein. Warum soll die betreute Jugendwohngruppe schlechter gestellt sein, als eine vergleichbare WG mit pflegebedürftigen Menschen?

## **Diskussion**

Die Mehrzahl stuft den Fall als sonstigen Sonderbau ein und würde im vereinfachten Verfahren prüfen.

Keine Bauaufsicht würde immer von Wohnheim und damit von einem großen Sonderbau ausgehen.

Je nach Grundrissegestaltung/-größe würden auch einige Bauaufsichten das Vorhaben als Wohngebäude einstufen.

<b>Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom</b>		<b>Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen</b>													
Bauherrschaft: Ev. Jugend- und Familienhilfe gGmbH Sebastianusstraße 1 - 41564 Kaarst		Betreibende: Vertreten durch: Herr Detlef Wiecha, Geschäftsführer													
Grundstück (Ort, Straße, Hausnummer) Nettetal, Freiheitstraße 12a															
<b>1</b>	<b>Art des Betriebes oder der Anlage</b>	Internationale Jugendwohngruppe <i>Der Landrat des Kreises Viersen Gesehen: 21. Mai 2024</i>													
	<b>Erzeugnisse</b>	keine <i>Brüls Brandschutzingenieur</i>													
	<b>Dienstleistung</b>	Betreuung von nicht pflegebedürftigen Jugendlichen bis zur Selbstständigkeit													
	<b>Rohstoffe, Materialien, Betriebsstoffe, Reststoffe, Waren</b>	keine													
<b>2</b>	<b>Betriebszeit</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">an Werktagen</th> <th colspan="2">an Sonn- und Feiertagen</th> </tr> <tr> <th>von</th> <th>bis</th> <th>von</th> <th>bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>00:00</td> <td>00:00</td> <td>00:00</td> <td>00:00</td> </tr> </tbody> </table>		an Werktagen		an Sonn- und Feiertagen		von	bis	von	bis	00:00	00:00	00:00	00:00
an Werktagen		an Sonn- und Feiertagen													
von	bis	von	bis												
00:00	00:00	00:00	00:00												
<b>3</b>	<b>Gesamtbeschäftigte am Betriebsort</b>	1 Betreuer ständig, in einzelnen Fällen ein zweiter Betreuer													
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz</b>														
<b>4.1</b>	<b>Luftverunreinigung</b> <small>(z. B. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe)</small> <b>Art der Verunreinigung</b>	keine													
	<b>Lage der Emissionsöffnungen</b> <small>(Grundriss- und Höhenangaben)</small>														
	<b>Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Luftverunreinigungen</b>														
<b>4.2</b>	<b>Geräusche</b> <small>(z.B. durch Anlagen, Tätigkeiten, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück)</small> <b>Ursache, Dauer, Häufigkeit</b>	keine	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tageszeit von - bis</th> <th>Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis										
Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis														
	<b>Lage der Geräuschquellen</b> <small>(Austrittsöffnungen, ggf. Richtungsangaben)</small>														
	<b>Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Geräusche</b>														
<b>4.3</b>	<b>Erschütterungen, mechanische Schwingungen</b>	keine	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tageszeit von - bis</th> <th>Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis										
Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis														
	<b>Art, Ursache, Dauer und Häufigkeit</b>														
	<b>Lage der Erschütterungs- oder Schwingungsquellen</b>														
	<b>Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Erschütterungen oder Schwingungen</b>														

<b>4.4 Abfallstoffe</b> Art, Menge pro Zeiteinheit	normaler Hausmüll		
<b>Zwischenlagerung</b> Art, Ort und Menge	private Mülltonnen		
<b>Art der Beseitigung</b>	städtisches Abfallunternehmen		
<b>4.5 Besonders zu behandelnde Abwässer</b> Art, Menge pro Zeiteinheit	keine		
<b>Art und Ort der Behandlung</b>			
<b>Verbleib der Rückstände</b>			
<b>5 Verfahren nach anderen Rechtsvorschriften</b> (z B Genehmigung, Erlaubnis, Eignungsfeststellung nach Wasser-, Gewerbe-, Immissionsschutzrecht) <b>Art des Verfahrens, Gegenstand, Antragsdatum</b>  (Ergänzung zu Nummer 5 des Bauantrags)	keine		
	Bescheid(e) vom	durch	Aktenzeichen
Die/Der Entwurfsverfassende:			Genehmigungsvermerk
Name, Vorname, Büro Dipl.-Ing. Daniel Laux, Architekt AKNW 3architektur gbr			
Straße, Hausnummer [REDACTED]			
PLZ, Ort [REDACTED]			
Datum, Unterschrift *			

\* für elektronische Verfahren nach den Bestimmungen

3architektur – Anrather Straße 113 – 47877 Willich

Stadt Nettetal  
Bauaufsicht  
Doerkesplatz 11

41334 Nettetal

Willich, 09.04.2024

Betreff: Erläuterung der Nutzungsart Wohnen (Besondere Art des Wohnens), Freiheitstraße 12a

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchten wir die Nutzungsart zu unserer Nutzungsänderung des Wohngebäudes Freiheitstraße 12a in Nettetal erläutern.

Der Ev. Jugend-und-Familienhilfe gGmbH beabsichtigt das Wohngebäude als Jugendwohngruppe zu nutzen. Das Nutzungskonzept des Betreibers ist diesem Antrag beigelegt.

Es handelt sich um einer „Internationale Wohngruppe“. Hier leben in kleinen Gruppen einheimische und internationale Jugendliche. Diese werden von Betreuern begleitet und auf ein selbständiges Leben vorbereitet und begleitet.

Bei dieser Art des Wohnens (Besondere Art des Wohnens) handelt es sich nicht um eine Nutzung nach §50 Abs. 8 LBO NRW. Die Jugendlichen werden nicht pflegetechnisch betreut. Ebenso wohnen dort keine Jugendlichen mit Behinderung. Die Selbstständigkeit jedes Bewohners ist in vollem Umfang vorhanden.

Somit stufen wir diese Art der Nutzung weiterhin als eine reine „Wohnnutzung“ ein, allerdings mit einer besonderen Art.

Mit freundlichen Grüßen



Daniel Laux

Der Landrat des Kreises Viersen  
Gesenen: 21. Mai 2024

Brüls  
Brandschutzingenieur

3architektur gbr  
Anrather Straße 113  
47877 Willich

info@3architektur.de  
www.3architektur.de  
Fon: 02154 / 4704880  
Fax: 02154 / 4704889

Gesellschafter:  
Daniel Laux  
Thomas Maasen  
Dirk Orbitz

Ust-Nr.:  
102/5700/2521

Bankverbindung:  
Sparkasse Krefeld  
BIC: SPKR DE 33 XXX  
IBAN: DE35 3205 0000 0000 2000 14

## § 49 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. DIN 18040-2: Treppen innerhalb von Wohnungen in der GK 3-5

Gemäß § 49 Abs. 1 BauO NRW müssen Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 barrierefrei sein.

In dem Erlass des MHKBG NRW vom 07.06.2019 und einer Veröffentlichung des MHKBG NRW vom Juli 2021 wird konstatiert, dass gemäß § 49 BauO NRW Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3-5 barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen.

Die DIN 18040-2 führt hierzu folgendes aus:

- 1) Ziffer 4 auf Seite 7 der DIN 18040-2:2011-09 ist überschrieben mit "Infrastruktur". Der Unterpunkt 4.1 "Allgemeines" besagt u.a.:

*"Unter Infrastruktur versteht die Norm die Bereiche eines Gebäudes mit barrierefreien Wohnungen, die — einschließlich ihrer Bauteile und technischen Einrichtungen — seiner Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus bis zum Eingang der barrierefreien Wohnungen dienen (Zugangsbereich, Eingangsbereich, Aufzüge, Flure, Treppen usw.)."*

- 2) Der Unterpunkt 4.3.1 "Allgemeines" unter dem Unterpunkt 4.3 "Innere Erschließung des Gebäudes" besagt u.a.:

*"...Zu Anforderungen an die Erschließung innerhalb von Wohnungen siehe Abschnitt 5 ..."*

- 3) Der Unterpunkt 4.3.6.1 "Allgemeines" unter dem Unterpunkt 4.3.6 "Treppen" besagt u.a.:

*"Mit nachfolgenden Eigenschaften sind Treppen für Menschen mit begrenzten motorischen Einschränkungen sowie für blinde und sehbehinderte Menschen barrierefrei nutzbar. Das gilt für Gebäudetreppen und Treppen im Bereich der äußeren Erschließung auf dem Grundstück."*

Der o.g. Abschnitt 5 enthält keine Anforderungen an Treppen.

Die Ziffer 4 "Infrastruktur" gilt mitsamt ihren Unterpunkten für die Bereiche eines Gebäudes mit **barrierefreien Wohnungen**, die seiner Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus **bis zum Eingang der barrierefreien Wohnungen** dienen.

Hieraus ergibt sich ein Widerspruch hinsichtlich der Aussagen des MHKBG NRW bezüglich der Anwendbarkeit der DIN 18040-2 bei Treppen innerhalb von Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5.

Würden die Anforderungen aus Ziffer 4.3.6 "Treppen" nicht für Treppen **innerhalb** von Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 gelten, so wäre die Zulässigkeit von (Maisonett-)Wohnungen denkbar, deren zwingend barrierefrei geplanten Räume in Obergeschossen nur durch eine beliebig gestaltete wohnungsinterne Treppen (z.B. Spindeltreppen) erschlossen werden könnten. Dies würde dazu führen, dass diese Wohnungen nicht, wie vom MHKBG gleichzeitig gefordert, barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar wären.

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf  
An die Bauaufsichtsbehörden  
des Landes Nordrhein-Westfalen

7. Juni 2019  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen  
613-100/39-49  
bei Antwort bitte angeben

Dr. Thomas Wilk  
Telefon 0211 8618-5700  
Telefax 0211 8618-5706  
Thomas.Wilk@mhkbg.nrw.de

**Anforderungen des Bauordnungsrechtes an bauliche Anlagen  
nach § 49 Absatz 1 BauO NRW 2018**

**Verhältnis des § 39 Absatz 4 zu § 49 Absatz 1 BauO NRW 2018**

Aus gegebenem Anlass gebe ich zu der Anwendung des § 49 Absatz 1 BauO NRW 2018 und zum Verhältnis des § 39 Absatz 4 zu § 49 Absatz 1 BauO NRW 2018 folgende Hinweise:

Gemäß § 49 Absatz 1 BauO NRW 2018 müssen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Damit erklärt § 49 Absatz 1 nur einen Teil der Legaldefinition des § 2 Abs. 10 BauO NRW 2018 für anwendbar.

**Fragen:**

1. Wie soll der § 49 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. der DIN 18040-2 im Hinblick auf **innere** Treppen umgesetzt werden?
2. Wie ist in anderen Bauaufsichtsbehörden der Umgang mit inneren Treppen bei Wohnungen der GK 3-5, z.B. bei Maisonette- Wohnungen?
3. Gibt es hier ggf. andere gesetzliche Grundlagen zur Umsetzung des § 49 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. der DIN 18040-2?

## Ergebnis:

Vorweg: Auf den Tagesordnungspunkt 17 der 98. Sitzung inkl. Protokoll wird vorab hingewiesen

zu 1.:

Im Kommentar zur DIN 18040 Teil 2 ist folgendes zu lesen:

DIN 18040 Teil 2 unterteilt die Anforderungen in die Bereiche „Infrastruktur (Nr. 4)“ und „Räume mit Wohnungen (Nr. 5)“. Diese Unterteilung erlaubt es, die Hauptnutzungen und die „dienenden“ Bereiche von Gebäuden gezielt zu beschreiben.

Nach dieser Unterteilung beschreibt die Infrastruktur konsequenterweise alle Bereiche und Einrichtungen, die die Erschließung des Gebäudes im Außen- und Innenbereich betreffen.

Die in Nr. 4.3.6 aufgeführten Treppen dienen der Infrastruktur. Unter Infrastruktur versteht die Norm die Bereiche eines Gebäudes mit barrierefreien Wohnungen, die – einschließlich ihrer Bauteile und technischen Einrichtungen – seiner Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus bis zum Eingang der barrierefreien Wohnungen dienen (Zugangsbereich, Eingangsbereich, Aufzüge, Flure, Treppen usw.)

Vor diesem Hintergrund sind an interne Treppen keine Anforderungen aus der DIN 18040 Teil 2 zu stellen.

Zu Maisonette-Wohnungen hat sich auch der Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW 2018 geäußert:

Nr. 49.1 Entwurf der VV zur BauO NRW

*„Eine Maisonette-Wohnung ist im erforderlichen Umfang barrierefrei, wenn diese die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach § Absatz 1 auf allen Ebenen erfüllt oder zumindest dann, wenn die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Absatz 1 von der Ebene erfüllt werden, in der die zentralen Versorgungsfunktionen vorgesehen sind (Wohn- und Schlafraum, Toilette und Bad, Küche oder Kochnische).“*

Sofern bei einer Maisonette-Wohnung Räumlichkeiten wie Wohn- und Schlafraum, Toilette und Bad, Küche oder Kochnische nur über eine interne Treppe zu erreichen ist, könnte der Umkehrschluss gezogen werden, dass dann auch an eine interne Treppe Anforderungen aus der DIN 18040 zu stellen wären.

zu 2.:

Auch andere Bauaufsichtsbehörden verfahren wie unter Antwort 1 beschrieben.

zu 3.:

In diesem Zusammenhang sind keine anderen zu beachtenden öffentlich-rechtlich Regelungen bekannt.

## § 62 Abs. 2 i. V.m. § 48 BauO NRW 2018: Nutzungsänderungen in Innenstädten und die damit verbundene Stellplatzproblematik

Aktuell häufen sich die Bauanträge zu Nutzungsänderungen von Ladenlokalen in der Innenstadt. Die betroffenen Gebäude sind meist mehrgeschossig. Im Erdgeschoss befinden sich diverse Läden und darüber meistens Wohnungen. Immer wieder kommt dabei die Frage nach den notwendigen Stellplätzen auf.

In der Vergangenheit war ein neuer Stellplatznachweis nur bei wesentlichen Nutzungsänderungen zu führen. Die Beurteilungsgrundlage bezog sich auf das gesamte Gebäude, so dass sich in den meisten Fällen sich keine Auswirkung ergab.

Das Kriterium der wesentlichen Nutzungsänderung existiert in der aktuellen Landesbauordnung NRW nicht mehr.

### Fragen

1. Eine im Jahr 2003 ohne den Nachweis von Stellplätzen genehmigte Bäckerei wird in einen Imbiss umgenutzt. Wie ist die Umnutzung im Hinblick auf die Stellplätze zu beurteilen?
2. Warum ist dies überhaupt eine Nutzungsänderung?
3. Gibt es klare Merkmale oder Beispiele um eindeutig zu erkennen, welche gewerbliche Änderung auch eine Nutzungsänderung im Sinne der BauO NRW 2018 ist?

### Ergebnis:

#### Rechtsgrundlagen

§ 2 StellplatzVO NRW, sofern keine andere kommunale Regelung

(2) Werden Anlagen nach Absatz 1 geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind notwendige Stellplätze in solcher Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können (Mehrbedarf). **Beträgt der Mehrbedarf weniger als vier Stellplätze, sind abweichend von Satz 1 keine notwendigen Stellplätze** für den Mehrbedarf herzustellen. Satz 2 gilt nicht für Anlagen nach Teil A Nummer 10.3 (Spielhalle) und 10.4 (Wettbüro) der Anlage zu dieser Verordnung.

§ 62 Abs. 2 BauO NRW 2018 Verfahrensfrei ist die Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64, 65 in Verbindung mit § 68 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, ...

Merkmale für andere öffentlich-rechtliche Anforderungen könnten u.a. sein:

- Planungsrechtliche Einstufung (Einzelhandel, Bebauungsplanfestsetzungen)
- Betriebszeiten, Sitzplätze / Besucherzahlen
- ausgelöste Verkehre und andere Einstufungen hinsichtlich Stellplatzanforderungen
- Andere Brandschutzanforderungen (kleiner Sonderbau oder Vergnügungstätte –großer Sonderbau?)
- Lebensmittelrechtliche Anforderungen,
- Anforderungen an Toilettenanlagen

Diese Frage wird im Einzelfall beantwortet und ggf. durch einen Vermerk zur Hausakte (digital) dokumentiert, sofern sich im Ergebnis die Änderung verfahrensfrei darstellt.

### **Bäckerei**

könnte als Fachgeschäft eingestuft werden, geringer Besucherverkehr:

aus StellplatzVO:

3.2  $1/50 \text{ m}^2$  min 2 Stellplätze

### **Imbiss**

Aus StellplatzVO:

6.2 einzustufen evtl. als Gaststätte von örtlicher Bedeutung  $1/8$  Sitzplätze

**Voraussichtlicher Mehrbedarf unter 4= keine Anforderung erforderlich**

Manche Kommunen haben Stellplatzsatzungen, die nach wesentlicher oder unwesentlicher Nutzungsänderung unterscheiden. Dabei ist jeweils auf das gesamte Gebäude abzustellen.

Beispielsweise: 5 Geschosse, Nutzungsänderung nur im Erdgeschoss für ein Ladenlokal, dann unwesentliche Nutzungsänderung, die keinen Mehrbedarf für Stellplätze auslöst.

Hinweis auf Bestandsschutz: keine Brandschutzprüfung des kompletten Gebäudes, wenn sich die Nutzung nur im EG ändert

## **§ 68 BauO NRW 2018 i.V.m. § 8 BauPrüfVO: Bautechnische Nachweise bei Werbeanlagen**

In einer internen Dienstbesprechung kam die Frage auf, ob und wann für Werbeanlagen ein Standsicherheitsnachweis bei der Bauaufsicht einzureichen ist.

§ 68 Abs. 1 BauO NRW 2018 regelt, dass nur für verfahrensfreie Bauvorhaben keine bautechnischen Nachweise einzureichen sind. Somit sind für alle genehmigungspflichtige Bauvorhaben bautechnische Nachweise erforderlich und damit bei Werbeanlagen ein Standsicherheitsnachweis. Eine Vorschrift wie in § 68 Abs. 4 BauO NRW 2000, die den Verzicht eines Standsicherheitsnachweises für Werbeanlagen regelt, existiert nicht mehr.

§ 1 Abs. 2 BauPrüfVO regelt, dass die Bauaufsichtsbehörde auf die Nachweise der Standsicherheit einschließlich deren Prüfung und Bescheinigung durch staatlich anerkannte Sachverständige verzichten kann, soweit sie zur Beurteilung nicht erforderlich sind.

In der aktuellen Kommentierung (hier: Wolters Kluwer) wird zu o.g. § 68 der BauO NRW Randnummer 16 beschrieben, dass es geringfügige Baumaßnahmen gibt, deren Standsicherheit bereits aufgrund der Darstellungen in den Bauvorlagen angenommen werden kann. Der Verzicht bedarf einer ausdrücklichen Erklärung der Bauaufsichtsbehörde und kann zusammen mit der Baugenehmigung oder gesondert ausgesprochen werden.

§ 8 Abs. 2 BauPrüfVO erläutert, dass bei baulichen Anlagen, die nach statischem System einer bewährten Ausführung entsprechen, von einem Standsicherheitsnachweis abgesehen werden kann.

### **Fragen**

1. Wie beurteilen die anderen Kommunen Werbeanlagen? Sind Werbeanlagen grundsätzlich als geringfügige Baumaßnahme zu bewerten, die nach statischem System einer bewährten Ausführung entsprechen und wird daher auf einen Standsicherheitsnachweis verzichtet?
2. Wer beurteilt den Sachverhalt als Einzelfallentscheidung?
3. Hat eine Kommune bereits auf den Standsicherheitsnachweis verzichtet und diesen Verzicht in der Baugenehmigung gesondert ausgesprochen?

## **Ergebnis:**

### zu Frage 1

Gemäß Diskussion gibt es keine generelle Vorgabe zur Behandlung von Werbeanlagen, sondern der Sachbearbeitende entscheidet in Abhängigkeit von der Gestaltung der Konstruktion der Werbeanlage (am Gebäude, freistehend, weithin sichtbare große Werbeanlage an Autobahn...usw.)

### zu Frage 2

Augenscheinlich beurteilen alle Anwesenden den Sachverhalt im Einzelfall abhängig von der Größe und Konstruktionsart der Werbeanlage. Für große Werbeanlagen wird auch der geprüfte Standsicherheitsnachweis verlangt.

### Zu Frage 3

Auf einen Standsicherheitsnachweis wird bei technisch einfacher Ausführung häufig verzichtet. In der Genehmigung wird dann ein Hinweis aufgenommen, dass die Werbeanlage nach den anerkannten technischen Regeln bzw. statischen Erfordernissen zu errichten ist.

## § 69 Abs. 1a BauO NRW – Zulassung von Abweichungen bei Prüfung des Brandschutzes durch sachverständige Person

Nach § 68 Abs. 2 BauO NRW heißt es:

*Vor Erteilung der Baugenehmigung sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen.*

In § 68 Abs. 7 BauO NRW heißt es weiter:

*Werden bautechnische Nachweise für den Brandschutz oder die Standsicherheit durch sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2 bescheinigt, werden die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 nicht geprüft.*

In § 69 Abs. 1a Satz 2 BauO NRW wird ferner ausgeführt:

*Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2 bescheinigt haben, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz oder an die Standsicherheit entspricht und das Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen durch sie oder ihn bescheinigt wird.*

Die Kommentierung zur BauO NRW sagt dazu:

*Hierdurch wird im Interesse der Verfahrensbeschleunigung das Erfordernis einer Abweichungserteilung für die Fälle abgeschafft, in denen die Bauaufsichtsbehörde nicht selbst für die Prüfung des Brandschutzes zuständig ist und der Sachverständige das Vorliegen der Brandchutzanforderungen bescheinigt hat.*

*(Johlen / Wenzel / Hanne / Kaiser / Koch / Plum, Gädtke, BauO NRW - Kommentar, 15. Auflage 2024, § 69 BauO NRW, Rn. 67)*

### Fragen

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden damit um, wenn sachverständige Personen (offensichtliche) Abweichungen zulassen, die die Bauaufsichtsbehörde, wäre sie zuständig, nicht hätte zugelassen (Bsp.: Verzicht auf Überdachführung einer Brandwand)?
2. Wie lassen sich andere Bauaufsichtsbehörden das „Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen“ bescheinigen?
3. Wie sind die Erfahrungen anderer Bauaufsichtsbehörden im Umgang mit Bescheinigungen sachverständiger Personen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht?

## Ergebnis

- Zu 1.: Grundsätzlich ist ein Gegenlesen der Bescheinigung nicht erforderlich. Die Abfrage zeigt jedoch, dass die anwesenden Bauaufsichten von dieser entlastenden Verfahrensregelung und geregelten Zuständigkeit/Verantwortung selten Gebrauch machen. Die Mehrheit kontrolliert erteilte Abweichungen im Sachverständigenverfahren bzw. Bescheinigungen zum Brandschutz. In der Regel werden Bewertungen, die aus Sicht der Bauaufsicht nicht mitgetragen werden können, im Vorfeld mit den Planenden und der Brandschutzdienststelle besprochen und angepasst.
- Zu 2.: Innerhalb der Bescheinigung der sachverständigen Person werden die Abweichungen formuliert und ausgewiesen. Zudem wird im Bauantragsformular für das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren angegeben: *Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes/der Standsicherheit)*. Die Sinnhaftigkeit des Verfahrens wird jedoch unterlaufen, wenn Sachverständige den Brandschutz prüfen, die Verantwortung für die Erteilung von Abweichungen zugleich nicht übernehmen und diese an die Bauaufsichten zurückgeben. Damit wird der Brandschutz doppelt geprüft, teilweise unterschiedlich bewertet und der Vorgang zeitlich belastet.
- Zu 3.: Die Abfrage ergibt ein sehr breites Spektrum an eingereichten Unterlagen und inhaltlichen Qualitäten. Teilweise werden Brandschutzkonzepte oder brandschutztechnische Stellungnahmen von Sachverständigen eingereicht. Offenbar ist stärker mit diesen Sachverständigen zu kommunizieren und das SV-Verfahren zu erläutern.

## § 82 Abs. 2 BauO NRW – Beseitigungsanordnung bei Schrottimmobilien

Gemäß § 82 Abs. 2 BauO NRW kann die Bauaufsichtsbehörde die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte verpflichten Gebäude zu beseitigen, soweit diese nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind.

### Fragen

1. Gibt es Bauaufsichtsbehörden, die mit einer derartigen Beseitigungsanordnung Erfahrung haben?
2. Wie ist die Meinung darüber, wie lange Nichtnutzung des Gebäudes bereits bestehen muss?
3. Wie definieren andere Bauaufsichtsbehörden den unbestimmten Rechtsbegriff „im Verfall begriffen“?

### Ergebnis

Zu Frage 1)

Zu dieser Fragestellung gab es bereits in der 99. Sitzung einen Erfahrungsaustausch. Im Ergebnis hatten bereits einige BAB dieses Instrument eingesetzt.

Mülheim hat mittlerweile drei dieser Vorgänge in Bearbeitung bzw. bearbeitet. Einer wurde erfolgreich abgeschlossen, ein weiterer ist mit der Festsetzung des zweiten Zwangsgeldes in Bearbeitung. Der dritte Vorgang ist mit einem Anhörungsverfahren begonnen worden.

Wozu dient das Instrument überhaupt? = Entwurf VV Rd-Nr: 6518-6521:

Die Vorschrift dient dem öffentlichen Interesse an einer Beseitigung einer verfallenden Anlage und der damit verbundenen Beseitigung von Gefahrenlagen, städtebaulichen Missständen, sonstigen baurechtswidrigen Verhältnissen sowie unangemessenen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Zu Frage 2)

Entwurf VV Rd-Nr: 6525-6528: Eine bauliche Anlage im Sinne der Vorschrift gilt als „nicht genutzt“, wenn die Nutzung dauerhaft aufgegeben ist oder über einen längeren Zeitraum nicht erfolgt. Eine nur vorübergehende Nichtnutzung der Anlage kann ein Eingreifen nach Absatz 2 nicht rechtfertigen. Bei der Beurteilung sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Entsprechend sollte man lieber länger warten, als zu früh einzuschreiten. Ca. 4-5 Jahre werden als sinnvoller Wert eingeschätzt.

Zu Frage 3)

Entwurf VV Rd-Nr: 6534-6554:

Eine bauliche Anlage ist im Verfall begriffen, wenn bei objektiver Betrachtung die bauliche Substanz derart geschädigt ist, dass das Orts- und Landschaftsbild unangemessen beeinträchtigt ist und eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Schäden zu erwarten ist. Eine völlige Unbrauchbarkeit oder Zerstörung der Bausubstanz ist dagegen nicht erforderlich. Auch das Bestehen einer unmittelbar drohenden Gefahr für die öffentliche Sicherheit muss nicht vorliegen. Nicht von Belang ist, welchen Ursachen der Verfall zu Grunde liegt (zum Beispiel Brand, Wasser- beziehungsweise Sturmschäden, Abnutzung, Vandalismus, Vernachlässigung). Ein etwaig damit verbundenes Verschulden des Berechtigten ist ebenfalls nicht entscheidend beziehungsweise erforderlich.

Von einer im Verfall begriffenen Anlage ist auszugehen bei

- Bauruinen
- vollständiger Aufhebung der Tauglichkeit zum genehmigten Nutzungszweck (Unbenutzbarkeit)
- Teilabbrüchen, in deren Folge aus dem verbleibenden Baukörper Bauteile ohne Funktion hervortreten (zum Beispiel Mauerstümpfe)
- erhebliche Beeinträchtigung der Bausubstanz, beispielsweise bei fehlenden Bauteilen oder funktionslosen Öffnungen in Außenwänden, erheblich beschädigtem Dach oder einem insgesamt verwahrlosten Zustand der Gesamtanlage.
- unter Umständen bereits bei unwirtschaftlich hohen für eine Sanierung anfallenden Aufwendungen.

Für die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde gelten die allgemeinen Ermessensgrundsätze für den Erlass einer Beseitigungsanordnung.

**§§ 83, 84 BauO NRW i.V. mit § 13 BImSchG: Schnittstelle BImSchG-Behörde / Bauaufsicht**

Nach § 13 BImSchG schließt die immissionsschutzrechtliche Genehmigung andere die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen ein, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen (hier: die Baugenehmigung). Hierdurch werden die Behörden in ihrem Aufgabenbereich berührt, deren Entscheidung infolge der Konzentrationswirkung ersetzt wird. Sie haben das Vorhaben daraufhin zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der eingeschlossenen Genehmigungen vorliegen. Die Konzentration nach §13 BImSchG bewirkt nur, dass andere Genehmigungen verfahrensrechtlich in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gebündelt werden.

Nach Aussage der Bezirksregierung obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde nach Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung und der darin eingeschlossenen Baugenehmigung gem. § 58 BauO NRW die Überwachung darüber, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen bei der Errichtung, Änderung, etc. von Anlagen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Die Bauüberwachung wird in § 83 Abs. 1 BauO NRW legaldefiniert.

Zu den Bauzustandsbesichtigungen gem. § 84 BauO NRW erfolgt keine Aussage.

Im Erlass zum Vollzug von Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides vom 01.03.2010 wird ebenfalls darauf hingewiesen, die Konzentrationswirkung des § 13 BImSchG mit Abschluss des Genehmigungsverfahrens endet, weist aber genauso darauf hin, dass ein Nichterfüllen von Bedingungen in der Genehmigung dazu führt, dass nur die Genehmigungsbehörde tätig werden kann, da nur diese über eine Stilllegung oder eine Beseitigungsverfügung entscheiden kann.

Auch wenn es sich um vollstreckbare Auflage handelt, die nicht eingehalten ist, ist auch hier nur die Genehmigungsbehörde in der Lage, die Vollstreckung zu vollziehen.

Auf Nachfrage bei der Bezirksregierung Düsseldorf wurde darauf abgestellt, dass die untere Bauaufsichtsbehörde für Ordnungswidrigkeitenverfahren zuständig ist; zum ordnungsbehördlichen Verfahren erfolgte keine Aussage.

Hier ergeben sich für uns einige Unklarheiten in der Definition der Schnittstelle zwischen BImSchG-Behörde und Unterer Bauaufsicht auf das Prozedere der Bauüberwachung bezogen und im Hinblick auf ein ordnungsbehördliches Verfahren, als auch bei Baulasten und einer inkludierten denkmalrechtlichen Erlaubnis.

## Fragen:

1. Wie verhält sich die Situation mit einer inkludierten denkmalrechtlichen Erlaubnis? Muss hier die Untere Denkmalbehörde selbstständig Abnahmen durchführen und dokumentieren? Wer erhält das Ergebnis: der Bauherr und/oder die Genehmigungsbehörde im BImSchG-Verfahren?
2. Wer ordnet eine Bauüberwachung nach § 83 BauO NRW an? Die Genehmigungsbehörde im BImSchG-Verfahren oder der Antragsteller?
3. Muss die Baubehörde nur eine Bauüberwachung nach § 83 BauO NRW durchführen oder auch Abnahmen nach § 84 BauO NRW?
4. Wie ist die Schriftform dieser Abnahmen/Bauüberwachungen? Reicht hier ein formloses Schreiben im Vorgang?
5. Ist die Gebühr nur fiktiv zu ermitteln und an die Genehmigungsbehörde im BImSchG-Verfahren zu übermitteln oder wird eine faktische Gebühr angesetzt? Wer ist Zahlungspflichtiger?
6. Wer fordert fehlende Bescheinigungen oder Unterlagen etc. (z.B. Statik, Bescheinigung SV u.a.) an und von wem (direkt vom BH oder über die Genehmigungsbehörde im BImSchG-Verfahren )?
7. Liegt die ordnungsbehördliche Nachverfolgung von Mängeln bei der Abnahme/Bauüberwachung immer bei der Genehmigungsbehörde im BImSchG-Verfahren?  
Wer muss ordnungsbehördlich tätig werden, wenn es für eine BImSch-Anlage zwar eine ursprüngliche Genehmigung gibt, diese aber durch bauliche Veränderungen nicht mehr gültig ist? Wer führt hier dann das Verfahren (z.B. Nutzungsuntersagung des Betriebes)?
8. Wer muss tätig werden, wenn eine BImSchG-Anlage durch marginale Veränderung des Betriebskonzeptes (z.B. Menge der umweltrelevanten Stoffe) nicht mehr unter die BImSchG - Kriterien fällt und bis dato die BImSchG - Behörde zuständig war? Endet in diesem Fall sofort die Zuständigkeit und lebt im Gegenzug wieder auf, wenn der Grenzwert wieder überschritten ist? Wer prüft das und kann es sein, dass Zuständigkeiten mehrfach wechseln?
9. Wie verhält es sich mit Nachträgen oder weiteren kleineren Anträgen zum Vorhaben? Ist ein BImSchG-Verfahren immer ein solches und bleibt es das?
10. Wie verhält es sich mit Baulasten im Verfahren? Müssen diese über die Genehmigungsbehörde im BImSchG-Verfahren eingereicht werden oder ist es möglich, diese direkt bei der unteren Bauaufsicht einzureichen?

## Ergebnis

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung hat eine begrenzte (formelle) Konzentrationswirkung. Nach § 13 BImSchG schließt die Genehmigung andere, die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen ein, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Zulassungen, Verleihungen, Erlaubnisse und Bewilligungen, mit Ausnahme von Planfeststellungen, Zulassungen bergrechtlicher Betriebspläne, Zustimmungen, behördliche Entscheidungen auf Grund atomrechtlicher Vorschriften und wasserrechtlicher Erlaubnisse und Bewilligungen nach den §§ 8, 14 WHG. Auch eine nach landesrechtlichen Vorschriften erforderliche Baugenehmigung wird daher von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung umfasst.

Hiernach fällt die Zuständigkeit für den Vollzug der öffentlich-rechtlichen Vorschriften außerhalb des BImSchG nach Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung an die jeweiligen Fachbehörden zurück.

In der Zuständigkeit der BImSch-(Genehmigungs)Behörde verbleibt die Überwachung nach § 52 BImSchG. Gegenstand der Überwachung ist die Einhaltung aller Normen des BImSchG und der darauf gestützten Rechtsverordnungen. Auch die Durchführung und Einhaltung von Verfügungen, die auf der Grundlage des BImSchG und seiner Rechtsverordnungen ergangen sind, unterliegen der Überwachung nach § 52. Pflichten, die auf Errichtung oder Betrieb von Anlagen oder auf Stoffe bezogen und in anderen Gesetzen geregelt sind, unterliegen dagegen grundsätzlich der jeweiligen spezialgesetzlich bestimmten Überwachung durch die in diesen Gesetzen für zuständig erklärten Behörden. In Betracht kommen vor allem baurechtliche, abfallrechtliche, wasserrechtliche oder arbeitsschutzrechtliche Pflichten.

Zu 1.-7.: Folglich ist die jeweilige Behörde nach Erteilung der Genehmigung für sich für den weiteren Vollzug zuständig. Die Bauherrschaft ist demnach Ansprechpartnerin.

Eine Information über getroffene Feststellungen an die zuständige BImSch-Genehmigungsbehörde ist dennoch zweckdienlich und regelmäßig von dort gewünscht.

Aus der Eigenverantwortlichkeit der Bauaufsicht resultiert die Zuständigkeit für Bauüberwachungen nach § 83 BauO NRW 2018 oder Bauzustandsbesichtigungen nach § 84 BauO NRW 2018. Regelmäßig erfolgt die immissionsschutzrechtliche Abnahme >3 Monate nach Anzeige der Inbetriebnahme. Die Gebühr wird durch die zuständige Behörde, hier Bauaufsicht, nach durchgeführter Bauüberwachung/Bauzustandsbesichtigung ermittelt und erhoben. Die Bauherrschaft ist Adressatin.

Die Bauaufsicht verfolgt die Mängelbeseitigung.

Unterschieden werden muss bei Änderungen zwischen immissionsschutzrechtlich relevanten und rein baurechtlich relevanten Punkten.

Bei wesentlichen Änderungen von Anlagen (vgl. § 16 BImSchG), bei der die Auswirkungen durch die Änderung auf die Schutzgüter i.S.d. BImSchG nicht offensichtlich

gering sind, ist ein Änderungsgenehmigungsverfahren gem. §16 BImSchG durchzuführen. Hierbei gilt erneut die Konzentrationswirkung gemäß §13 BImSchG. Besteht dieses Erfordernis und wurde keine Änderungsgenehmigung erteilt, verfolgt die Genehmigungsbehörde den Rechtsverstoß ordnungsbehördlich und stellt i.d.R. Strafanzeige gemäß § 327 Absatz 2 StGB.

In der Regel haben bauliche Veränderungen jedoch keine oder nur offensichtlich geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter, wonach sie in diesem Fall anzeigepflichtig nach § 15 BImSchG sind und im Anschluss bei der Bauaufsicht in einem separaten Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Zu 8.: Die Leistungsgrenzen, ab der eine Anlage genehmigungsbedürftig i.S.d. BImSchG ist, werden im Anhang 1 der 4. BImSchV aufgeführt. Erreicht oder überschreitet die Anlage die dort genannten Leistungsgrenzen oder Anlagengrößen, bedarf sie einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Dabei ist auf den rechtlich und tatsächlich möglichen Betriebsumfang der denselben Betreiber betriebenen Anlage abzustellen (§ 1 Absatz 1 S. 4 der 4. BIm-SchV). Es kommt also nicht auf die tatsächlich genutzte, sondern auf die im Rahmen der Genehmigung mögliche Nutzung der installierten Leistung oder Größe an.

Wenn z.B. die tatsächlichen Lagermengen von Abfällen zeitweilig geringer ausfallen, erlischt nicht automatisch das Genehmigungserfordernis (vgl. § 18 Absatz 2 BImSchG). Der Betreiber muss hingegen die Mengenkapazitäten seiner Anlage durch technische Einrichtungen, bzw. bauliche Maßnahmen dauerhaft einschränken. Die Dauerhaftigkeit der neu definierten Mengenkapazität muss für die Behörde offensichtlich und nachvollziehbar sein.

Wenn eine Leistungsgrenze des Anhangs 4. BImSchV tatsächlich und formalrechtlich dauerhaft unterschritten wird, entfällt das Genehmigungserfordernis und die Genehmigung erlischt somit gemäß § 18 Absatz 2 BImSchG. Sofern nicht die o.g. Leistungsgrenze durch die Gesetzgebung geändert wird erlischt die Genehmigung allerdings erst dann, wenn der tatsächlich mögliche Betriebsumfang geändert wurde. Dies kann formalrechtlich nur mit einer teilweisen Stilllegung und dem Rückbau einzelner Betriebsbereiche erfolgen. Diese sind formalrechtlich gemäß § 15 BImSchG bei der Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Nach Ergehen des Verwaltungsaktes (Anzeigebestätigung nach §15 BImSchG) und Umsetzung der Änderung der Anlage ist das Genehmigungserfordernisses aufgehoben, wodurch die Genehmigung erlischt. Die Anlage ist folglich eine nicht genehmigungsbedürftig Anlage i.S.d. BImSchG. Ggf. wechselt die Zuständigkeit von der Oberen Immissionsschutzbehörde zur Unteren Immissionsschutzbehörde, die für die Sicherstellung der Einhaltung von Betreiberpflichten gemäß § 22 BImSchG zuständig ist.

Zu 9.: siehe Ausführung zu 8.: In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und nach einem Anzeigeverfahren ist die Bauaufsicht im Rahmen eines (Nachtrags)Baugenehmigungsverfahrens zuständig.

Zu 10.: Verfahrensführerin ist zunächst die (BlmSchG)Genehmigungsbehörde. In der abgestimmten und sinnvollen Praxis erfolgt das Baulastverfahren direkt bei der Baulastenverzeichnis führenden Kommune.

Auf die Frage, zugunsten welcher Behörde eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen ist, wird auf BVerwG, Urt. v. 17. 10. 2012 – 4 C 5/11 (OVG Magdeburg) hingewiesen:

Wie das OVG zutreffend ausgeführt hat, ist „Baugenehmigungsbehörde“ i. S. d. § 35 Absätze 2 i. V. m. 3 BauGB aufgrund der Genehmigungsbedürftigkeit nach dem BlmSchG die immissionsschutzrechtlich zuständige Genehmigungsbehörde; sie tritt an die Stelle der Baugenehmigungsbehörde, der gegenüber die Verpflichtungserklärung nach Satz 2 abzugeben ist. Das ergibt sich aus der Konzentrationswirkung des § BIM-SCHG § 13 BlmSchG. Bundesrecht trifft aber keine Aussage darüber, zugunsten welcher Behörde die angeordnete Sicherheitsleistung zu bestellen ist. Die Konzentrationswirkung bezieht sich auf das Genehmigungsverfahren. Die Befugnis der Genehmigungsbehörde zur Sicherstellung der (bundesrechtlichen) Rückbaupflicht ist von der Frage der Durchsetzung zu unterscheiden. Die Genehmigungsbehörde muss zwar bestimmen, zugunsten welcher Behörde die Sicherheitsleistung zu bestellen ist und welcher Behörde der Nachweis der Bestellung vorzulegen ist. Sie ist aber bundesrechtlich nicht verpflichtet anzuordnen, dass die Sicherheitsleistung zu ihren Gunsten zu bestellen ist. Sie kann im Fall der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht auch auf die für den Baurechtsvollzug zuständige Bauaufsichtsbehörde verweisen.

In der Diskussion wurde gefragt, wer Sonderordnungsbehörde im Rahmen von Brandverhütungsschauen bei Blmsch-Anlagen sei. Da sich Mängel dieser Begehungen regelmäßig auf bauordnungsrechtliche und brandschutztechnische Punkte beziehen, ist die Bauaufsicht sinngerecht ordnungsbehördlich zuständig.

## **§ 35 BauGB: Anwendung des Außenbereichserlasses**

Der Außenbereichserlass NRW ist seit 31.12.2016 nicht mehr in Kraft.

### **Fragen**

1. Gibt es Bestrebungen für eine Nachfolgeregelung?
2. Wer wendet den historischen Erlass noch an?

### **Ergebnis:**

Bestrebungen für eine Nachfolgeregelung sind bisher nicht bekannt, obwohl zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens mittelfristig eine Neufassung angestrebt wurde. Aufgrund Ermangelung an Alternativen ist die Anwendung „in Anlehnung an“ die einzige verlässliche Größe, um ein willkürliches Handeln zu verhindern.

Hilfreich ist auch die Kurzinformation zu den §§ 34 und 35 BauGB – Grundzüge, Inhalt, Vergleich und Abgrenzung, die vom Wissenschaftlichen Dienst unter der Nr. WD 7 – 3000 – 094/23 am 23.11.2023 herausgegeben wurde.

### **Diskussion:**

Es gibt kritische Hinweise in Bezug auf die Anwendung der Wohnflächenobergrenzen aus dem Außenbereichserlass, da dies von den Verwaltungsgerichten kritisch gesehen wird. Deutliche Mehrheit der anwesenden Bauaufsichten wendet den Außenbereichserlass „in Anlehnung an“ weiterhin an.



---

## Kurzinformation

### §§ 34 und 35 BauGB – Grundzüge, Inhalt, Vergleich und Abgrenzung

---

Auftragsgemäß wird der Regelungsgehalt von § 34 und § 35 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> überblicksartig und dem Grundsatz nach dargestellt. Eine umfassende Darstellung der sehr differenzierten Rechtsprechung kann hier ebenso wenig vorgenommen werden wie ein Überblick über alle Aspekte dieser Vorschriften. Konkrete Rechtsfragen bedürften einer gesonderten Untersuchung.

#### 1. Grundsatz

Nach § 1 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken auf dem Gebiet der Gemeinde durch Bauleitplanung vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Solche Bauleitpläne sind aber in vielen Fällen nicht für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Entsprechend gibt es unterschiedliche gesetzliche Regelungen:

- § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- § 34 BauGB statuiert die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein Bebauungsplan vorliegt.
- § 35 BauGB nennt die Voraussetzungen für das Bauen im Außenbereich, für den kein Bebauungsplan vorliegt.

Entscheidend ist die Grenze zwischen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und dem Außenbereich. Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich anschließenden freien Flächen gehören zum Außenbereich:

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist. Abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html>.

*„Eine Bebauung am Rande eines Ortsteils liegt in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Nur besondere Umstände ... können eine andere Betrachtungsweise rechtfertigen.“<sup>2</sup>*

Unter bestimmten Umständen kann daher auch eine an einen bebauten Ortsteil angrenzende unbebaute Fläche zu diesem gehören:

*„Eine sich anschließende unbebaute Fläche ist dann in den (bereits vorhandenen) Bebauungszusammenhang einzubeziehen, wenn hierfür besondere topographische oder geographische Umstände vorliegen. Maßgebend ist hierbei, daß die besonderen Umstände dem Gebiet den Eindruck der Zusammengehörigkeit und der baulichen Geschlossenheit vermitteln. Demgemäß ist bei einem Grundstück in Randlage - wie hier - darauf abzustellen, ob es selbst einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Das alles ist im Einzelfall weitgehend eine Frage tatrichterlicher Bewertung (vgl. zuletzt BVerwG, Urteil vom 22. Juni 1990 - BVerwG 4 C 6.87 - zur Veröffentlichung vorgesehen).“<sup>3</sup>*

## **2. § 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben<sup>4</sup> dann zulässig, wenn

- es sich nach
  - Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - der Bauweise und
  - der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und
- die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Folgenden seien einige Tatbestandsmerkmale präzisiert:

---

2 BVerwG, Urteil vom 22. März 1972 – IV C 121.68 –juris, Rn. 19.

3 BVerwG, Urteil vom 10. August 1990 – 4 C 3/90 – BVerwGE 85, 289-294, juris, Rn. 27.

4 Nach § 29 I BauGB fallen darunter Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Bauliche Anlagen sind Anlagen, die aus Bauprodukten hergestellt und mit dem Erdboden verbunden sind. Dies gilt auch wenn die Verbindung mit dem Erdboden nicht physisch, sondern verwendungsspezifisch ist. Ein Beispiel dafür sind dauerhaft abgestellte Werbefahrzeuge, die lediglich auf dem Erdboden stehen und ansonsten nicht mit ihm verbunden sind.

## 2.1. im Zusammenhang bebaut

Das Bundesverwaltungsgericht umreißt dieses Tatbestandsmerkmal folgendermaßen:

*„Die Merkmale ‘im Zusammenhang bebaut’ (§§ 19 Abs. 1<sup>5</sup>, 34 BBauG) ‘fordern nicht mehr und nichts anderes als eine ... (‘tatsächlich’) aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung.*

*Was insoweit einzig Schwierigkeiten bereiten kann, ist die Frage, wie eng eine solche Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muß, um sich als eine zusammenhängende Bebauung im Sinne der §§ 34, 19 Abs. 1 BBauG<sup>6</sup> darzustellen, d.h. unter welchen Voraussetzungen unbebaute Flächen, die zwischen den bebauten Grundstücken liegen, den Zusammenhang unterbrechen’ (Beschluß vom 25. Mai 1967 -- BVerwG IV C 184.66 -- (S. 3); ferner die Urteile vom 22. April 1966 -- BVerwG IV C 34.65 -- in BBauBl. 1967, (117) und vom 14. April 1967 -- BVerwG IV C 134.65 -- in BRS 18, 28 (29)).*

*Mit dieser Ausgangsfrage tritt das unbebaute, jedoch gleichwohl den Zusammenhang nicht unterbrechende Grundstück in den Vordergrund der Betrachtung, d.h. einerseits und vor allem die ‘Baulücke’ (vgl. etwa das Urteil vom 14. April 1967 a.a.O. im Anschluß an OVG Lüneburg DÖV 1964, 392 sowie das Urteil des I. Senats vom 2. Juli 1963 -- BVerwG I C 110.62 -- in DVBl. 1964, 184 (186), andererseits ‘freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit (stehendes oder fließendes Gewässer) oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (Sportplätze, Erholungsflächen) einer Bebauung entzogen sind’ und die, wie das Urteil vom 14. April 1967 a.a.O. fortfährt, unter Umständen ‘auch bei größerer Ausdehnung ohne Bedeutung sein, also den Zusammenhang nicht unterbrechen’ mögen.*

*Ob eine Unterbrechung des Zusammenhanges vorliegt oder nicht, läßt sich dabei nicht unter Anwendung von geographisch-mathematischen Maßstäben bestimmen. Zur Beurteilung bedarf es vielmehr ‘einer echten Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts’ (Urteil vom 6. Dezember 1967 -- BVerwG IV C 94.66 -- in BVerwGE 28, 268 (272) = MDR 1968, 521). Ausschlaggebend ist, inwieweit ‘die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt’ (Beschluß vom 12. Februar 1968 -- BVerwG IV B 47.67 -- (S. 3); ferner die bereits erwähnten Urteile vom 2. Juli 1963 und 14. April 1967 a.a.O.).*

*Letztlich maßgebend für die Betrachtungsweise ist die ‘Verkehrsauffassung’ (Urteil vom 14. April 1967 a.a.O.) mit der Folge, daß es entscheidend jeweils auf die Lage des Einzelfalles ankommt (Urteil vom 6. Dezember 1967 a.a.O.; ferner die Beschlüsse vom 25. Mai 1967 -- BVerwG IV B 184.66 -- (S. 3) und vom 12. Februar 1968 -- BVerwG IV B 47.67 -- (S. 3)). Das gilt auch dafür, ob etwa eine Straße (vgl. Urteil vom 10. März 1967 -- BVerwG IV C 32.66 --*

---

5 Es handelt sich hier um die bis zum 31. Dezember 1997 geltend Fassung – d.V.

6 Es handelt sich hier um die bis zum 31. Dezember 1997 geltend Fassung – d.V.

*(S. 8) oder Geländehindernisse irgendwelcher Art (vgl. Urteil vom 22. April 1966 a.a.O.) den Bebauungszusammenhang unterbrechen oder auf ihn ohne Einfluß sind.“<sup>7</sup>*

## 2.2. Ortsteil

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gibt auch die Voraussetzungen für das Vorliegen eines „Ortsteils“ vor:

*„Ortsteil im Sinne der §§ 19 Abs. 1<sup>8</sup> und 34 BBauG ist jeder Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (ebenso im wesentlichen Meyer in Meyer-Stich-Tittel, Bundesbaurecht, § 34 BBauG Rdnr. 5).*

*Dabei ist zum Merkmal der organischen Siedlungsstruktur im einzelnen folgendes zu sagen: Die organische Siedlungsstruktur erfordert nicht, daß es sich um eine nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung handeln müßte. Auch eine unterschiedliche, ja u.U. sogar eine in ihrer Art und Zweckbestimmung gegensätzliche Bebauung kann einen Ortsteil bilden.*

*Ebensowenig kommt es auf die Entstehungsweise der vorhandenen Bebauung an.*

*Erforderlich ist auch nicht, daß die Bebauung einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht, eine bestimmte städtebauliche Ordnung verkörpert oder als eine städtebauliche Einheit in Erscheinung tritt (abw. Zinkahn-Bielenberg, Bundesbaugesetz § 19 Rdnr. 16, sowie VGH Kassel in BRS 17, 57 (58)).*

*Der Ortsteil im Sinne der §§ 19 Abs. 1<sup>9</sup>, 34 BBauG braucht sich ferner nicht als ein Schwerpunkt der baulichen Entwicklung eines Gemeinwesens darzustellen (abw. VG Münster in BBauBl. 1961, 663). Das ist für das Vorliegen eines Ortsteiles lediglich ausreichend, nicht dagegen notwendig.*

*Entsprechendes gilt für die vom Beklagten in den Vordergrund gestellte Zuordnung zu einem Schwerpunkt sowie dafür, daß die vorhandene Bebauung ein gewisses eigenständiges Leben gestatten muß (vgl. dazu Gelzer, Das neue Bauplanungsrecht, S. 115). Auch wenn es an alledem fehlt, kann ein -- nach der Zahl seiner Bauten nicht ungewichtiger -- Bebauungszusammenhang Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein.*

*Diese Anforderung schließt nur das ein, was in Entgegensetzung zur unerwünschten Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 BBauG; vgl. dazu insbesondere das Urteil vom 26. Mai 1967 -- BVerwG IV C 25.66 -- (BVerwGE 27, 137)) dem inneren Grund für die Rechtsfolge des § 34*

---

7 BVerwG, Urteil vom 6. November 1968 – IV C 2.66 – BVerwGE 31,20-22, juris, Rn. 17. Im Interesse der besseren Lesbarkeit wurden Absätze eingefügt.

8 Es handelt sich hier um die bis zum 31. Dezember 1997 geltend Fassung – d.V.

9 Es handelt sich hier um die bis zum 31. Dezember 1997 geltend Fassung – d.V.

*BBauG entspricht, nämlich die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereiches. An einer solchen Angemessenheit fehlt es beispielsweise bei einer Anhäufung von behelfsmäßigen Bauten. Auch eine völlig regellose und in dieser Anordnung geradezu funktionslose Bebauung mag ebenso wie -- unter entsprechenden Voraussetzungen -- eine bandartige oder einzeilige Bebauung die Annahme einer organischen Siedlungsstruktur ausschließen können.“<sup>10</sup>*

### 2.3. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

Hier sind zwei Aspekte getrennt zu berücksichtigen: die Eigenart der näheren Umgebung und das Einfügen:

#### 2.3.1. Eigenart der näheren Umgebung

Maßgeblich ist hier die vorhandene Bebauung. Zu prüfen ist dabei im Einzelfall:

- die tatsächlich vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung,
- die Identifizierung von baulichen Fremdkörpern und
- die Ausklammerung von baulichen Fremdkörpern, die die Umgebung nicht beeinflussen.

Das Bundesverwaltungsgericht erläutert die Vorgehensweise folgendermaßen:

*„Nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben im unbepflanzten Innenbereich nach dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstab. Das bedeutet allerdings, daß - gleichsam auf der ersten Stufe der Betrachtung - alles an Bebauung in den Blick zu nehmen ist, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Eine Beschränkung auf das, was von der vorhandenen Bebauung städtebaulich wünschenswert oder auch nur vertretbar ist, darf insoweit nicht vorgenommen werden. Auch eine städtebaulich unerwünschte Bebauung darf bei der Bildung des Maßstabs ‘nicht einfach ... von vornherein vernachlässigt werden’ (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Mai 1978 - BVerwG 4 C 9.77 - BVerwGE 55, 369 <380 f.>; Urteil vom 18. Oktober 1974 - BVerwG 4 C 77.73 - Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 45 <S. 111, 115>).*

*Nicht jegliche vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung bestimmt jedoch ihren Charakter. Vielmehr muß die Betrachtung - zweitens - auf das Wesentliche zurückgeführt werden. Es muß alles außer acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint (BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 1974, a.a.O., S. 114). Diese Rechtsauffassung ist bereits zu § 34 Abs. 1 BBauG 1960, nach dem es auf die ‘vorhandene Bebauung’ ankam, entwickelt worden (vgl. BVerwGE 32, 31 <33>). Sie ist erst recht gerechtfertigt, seitdem es - seit der BBauG-Novelle 1976 - nicht mehr unmittelbar auf die Bebauung, sondern auf die durch sie vermittelte ‘Eigenart’ der näheren Umgebung ankommt.*

---

10 BVerwG, Urteil vom 6. November 1968 – IV C 31.66 – BVerwGE 31, 22-28 – juris, Rn. 23. Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wurden Absätze eingefügt.

*Auszusondern sind zum einen solche baulichen Anlagen, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, die der Betrachter also nicht oder nur am Rande wahrnimmt. Ihre Aussonderung hat mit dem Begriff 'Fremdkörper' nichts zu tun, sondern ist Ergebnis einer Beschränkung auf das Wesentliche. Schon diese Beschränkung ist zwar nicht ganz frei von wertenden Elementen; sie knüpft aber noch stärker an die Feststellung des tatsächlich Gegebenen an.*

*Zum anderen können auch solche Anlagen aus der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung auszusondern sein, die zwar quantitativ die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, aber nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen. Das wird namentlich dann anzunehmen sein, wenn eine singuläre Anlage in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht. In Betracht kommen insbesondere solche baulichen Anlagen, die nach ihrer - auch äußerlich erkennbaren - Zweckbestimmung in der näheren Umgebung einzigartig sind. Sie erlangen die Stellung eines 'Unikats' um so eher, je einheitlicher die nähere Umgebung im übrigen baulich genutzt ist. Trotz ihrer deutlich in Erscheinung tretenden Größe und ihres nicht zu übersehenden Gewichts in der näheren Umgebung bestimmen sie nicht deren Eigenart, weil sie wegen ihrer mehr oder weniger ausgeprägt vom übrigen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur gleichsam isoliert dastehen. Grundlage für ein solches Ausklammern ist zwar auch das tatsächlich Festgestellte; als Ergebnis beruht es aber auf einer überwiegend wertenden Betrachtung.*

*Derartige Anlagen dürfen bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung aber nur dann als 'Fremdkörper' ausgeklammert werden, wenn sie wegen ihrer Andersartigkeit und Einzigartigkeit den Charakter ihrer Umgebung letztlich nicht beeinflussen können. Ob dies der Fall ist, muß - auf einer dritten Stufe - unter Würdigung des tatsächlich Vorhandenen ermittelt werden. Ausschlaggebend kann erneut die Größe der andersartigen Anlage sein. Einzelne bauliche Anlagen von stark abweichendem Charakter können nach Ausdehnung, Zahl und anderen Quantitätsmerkmalen ein solches Gewicht enthalten, daß sie trotz ihrer herausstechenden Andersartigkeit in einer abweichend und verhältnismäßig einheitlich strukturierten Umgebung ihrerseits tonangebend wirken. Dafür kommen neben der Größe des Gebäudes auch die Ausstrahlungswirkungen (Immissionen) einer einzelnen baulichen Anlage auf die nähere Umgebung in Betracht. Auf diesem Wege kann sogar ein einzelner Gewerbebetrieb in einem im übrigen einheitlich strukturierten Wohngebiet die Eigenschaft eines außer Betracht zu lassenden Fremdkörpers verlieren und seinerseits die Eigenart der Umgebung mitbestimmen.*

*Wann dies im Einzelfall anzunehmen ist, läßt sich allerdings nicht allgemein formulieren.<sup>11</sup>*

---

11 BVerwG, Urteil vom 15. Februar 1990 – 4 C 23/86 – BVerwGE 84, 322-335 – juris, Rn. 12 ff.

### 2.3.2. Einfügen

Dieses Tatbestandsmerkmal beinhaltet nicht nur eine gewisse Harmonie zu der Umgebung des Vorhabens, sondern auch eine gebotene Rücksichtnahme auf diese:

*„Das Merkmal des ‘Einfügens’ verlangt, daß das zu beurteilende Vorhaben zu dem aus seiner (maßgebenden) Umgebung ableitbaren Rahmen in bestimmter Beziehung steht. Das bedeutet:*

*Ein Vorhaben, das sich - in jeder Hinsicht - innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, fügt sich in der Regel seiner Umgebung ein. ... Ein Vorhaben, das sich - in jeder Hinsicht - innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, fügt sich gleichwohl seiner Umgebung dann nicht ein, wenn das Vorhaben es an ‘der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige’, dh vor allem: auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene, ‘Bebauung’ fehlen läßt (Urteil vom 18. Oktober 1974 aaO S 118).“<sup>12</sup>*

Dies gilt aber auch umgekehrt: Unter Umständen kann ein Vorhaben, das diesen Rahmen überschreitet oder sonst wie verändert, genehmigungsfähig sein. Voraussetzung ist dafür, dass keine bodenrechtlichen Spannungen entstehen.<sup>13</sup>

Beispiele dafür sind Windenergieanlagen als Nebenanlagen für ein Wohngebäude im Wohngebiet<sup>14</sup>, ein Puma-Käfig im Wohngebiet<sup>15</sup>, eine Tennisanlage als untergeordnete Nebenanlage<sup>16</sup> in einem durch Wohngebäude geprägten Gebiet etc.

### 2.3.3. Sicherung der Erschließung

Der Begriff der gesicherten Erschließung im Sinne des § 34 ist ein bundesrechtlicher Begriff, der nicht durch Landesrecht konkretisiert wird. Er kommt auch in den §§ 30, 33 und 35 BauGB vor. Die Anforderungen an die Erschließung sind dabei nicht identisch, sondern ergeben sich aus dem Zweck der jeweiligen Norm. Im Fall des § 34 BauGB reicht dabei grundsätzlich diejenige Erschließung aus, die der jeweilige Innenbereich aufweist.<sup>17</sup>

---

12 BVerwG, Urteil vom 26. Mai 1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369-388 – juris, Rn. 46.

13 Bodenrechtlich beachtliche Spannungen liegen z.B. dann vor, wenn die bei der Bauleitplanung zu beachtenden städtebaulichen Belange berührt werden und damit planerisch ausgleichsbedürftig sind.

14 BVerwG, Urteil vom 18. Februar 1983 – 4 C 18/81 – BVerwGE 67, 23-33.

15 BVerwG, Beschluss vom 5. März 1984 – 4 B 20/84 –.

16 BVerwG, Urteil vom 30. August 1985 – 4 C 50/82 –.

17 Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 34 Rn. 37 mWN.

## 2.4. Ausnahmen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung

§ 34 Abs. 3a BauGB<sup>18</sup> räumt die Möglichkeit ein, dass vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden kann:

*„(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung*

1. *einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:*
  - a) *der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,*
  - b) *der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder*
  - c) *der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,*
2. *städtebaulich vertretbar ist und*
3. *auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

*Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“*

## 2.5. keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Dabei gilt:

- „1. *Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.*
2. *Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so*

---

18 Gemäß § 246 Abs. 8 BauGB gilt § 34 Absatz 3a Satz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung.

*nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.*

3. *Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden.*<sup>19</sup>

Weitere Kriterien können dabei sein die Sortimentsstruktur, die Handelsdichte, die Funktion als Magnetbetrieb, die Lage im Stadtgefüge, die gemeindliche Einzelhandelsstruktur etc.<sup>20</sup>

## 2.6. Einflussmöglichkeiten der Gemeinde durch Satzung

§ 34 Abs. 4 bis Abs. 6 räumen den Gemeinden Gestaltungsmöglichkeiten durch Satzungen ein:

### *„(4) Die Gemeinde kann durch Satzung*

1. *die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,*
2. *bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,*
3. *einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

*Die Satzungen können miteinander verbunden werden.*

### *(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass*

1. *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

*In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden;*

---

19 BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 – BVerwGE 129, 307-317, Ls. 1-3.

20 Battis/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 34 Rn. 70 mwN.

*ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.*

- (6) *Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.*

### **3. § 35 BauGB: Bauen im Außenbereich**

§ 35 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Diese ist grundsätzlich nicht gegeben, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Ausnahmen gelten für Vorhaben, die ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören, und für privilegierte Vorhaben, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Diese privilegierten Vorhaben werden in § 35 Abs. 1 BauGB genannt.

Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) unterliegen einem grundsätzlichen Bauverbot mit Ausnahmevorbehalt. Bei einer bestimmten, in § 35 Abs. 4 BauGB genannten Gruppe von Vorhaben („begünstigte Vorhaben“) ist dieser Ausnahmevorbehalt ein wenig aufgelockert.

#### § 35 BauGB

*„unterscheidet vielmehr zwischen der baulichen Zulässigkeit von sogenannten privilegierten Vorhaben, die in Abs. 1 a.a.O. geregelt ist, und von sogenannten sonstigen Vorhaben, für die die rechtlichen Voraussetzungen ihrer Ausführung im Außenbereich in Abs. 2 bestimmt sind.*

*Bereits der Wortlaut des Gesetzes ergibt, daß Bürgern, die ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben im Außenbereich ausführen wollen, gegenüber Bewerbern um sonstige Vorhaben weit stärkere rechtliche Möglichkeiten eingeräumt worden sind. Bei einer rechtsgrundsätzlichen Überprüfung des Inhalts und der Stärke der baurechtlichen Befugnisse hinsichtlich der Errichtung privilegierter Bauten im Außenbereich ergibt sich - insoweit in deutlichem Unterschied von der Regelung in Abs. 2 - ein enger Zusammenhang mit der Regelung für die endgültig verplanten Gebiete in § 30 BBauG.*

*Für die privilegierten Bauten hat der Gesetzgeber hier selbst ‘sozusagen generell geplant’: Die von ihm als privilegiert bezeichneten Vorhaben gehören nach seiner Entscheidung grundsätzlich in den Außenbereich. Der Gesetzgeber hat damit den Gemeinden für diesen Bereich - unter Beschränkung auf die privilegierten Bauten - die häufig mit Rücksicht auf die personellen und finanziellen Aufwendungen der endgültigen Verplanung gerade kleineren Gemeinden nicht zumutbare Verplanung im Rahmen des § 30 BBauG abgenommen.*

*Hinsichtlich des Umfangs der Verplanung bestehen zwar erhebliche Unterschiede: Pläne nach § 30 BBauG setzen das Bauland in allen Einzelheiten, vor allem in seiner genauen geographischen Lokalisierung fest, eine derartige Konkretisierung war bei der vom Gesetzgeber selbst vorgenommenen generellen Verplanung bei der Vielgestalt der privilegierten Vorhaben schon der Sache nach nicht möglich. Dies ändert aber nichts an der grundsätzlichen*

*Erkenntnis, daß die rechtliche Regelung der Nutzung des Außenbereichs für die Errichtung privilegierter Bauten in § 35 Abs. 1 BBauG dem Bürger dem grundsätzlichen Rang nach keine geringeren Rechte eingeräumt hat als dem Bauwilligen, der ein in einem nach § 30 BBauG endgültig verplanten Gebiet belegenes Grundstück nutzen will.*

*Eingeschränkt ist der privilegierte Bauwillige im Außenbereich - von der Sicherung der Erschließung abgesehen - lediglich durch den der Allgemeinheit der gesetzlichen Regelung Rechnung tragenden Vorbehalt, daß privilegierte Vorhaben nur zulässig sind, wenn ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Bedeutet aber die grundsätzliche Verweisung solcher Bauten in den Außenbereich - von der vorstehend hervorgehobenen Beschränkung abgesehen - eine der Regelung des § 30 BBauG nahekommende rechtliche Sicherung, kann dies auf die rechtliche Bewertung der Aussagekraft eines Flächennutzungsplans nicht ohne Folgen bleiben.“<sup>21</sup>*

### 3.1. Außenbereich

Der Außenbereich wird bis heute nach § 19 Abs. 2 BauGB in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung negativ definiert:

*„Außenbereich ist danach alles, was ‘außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile’ liegt. Angesichts dieser Begriffsbestimmung verbietet sich; den Außenbereich begrifflich mit Vorstellungen zu verbinden, die ihm - anknüpfend vor allem an den Wortteil ‘Außen’ - ganz bestimmte Vorstellungsbilder zuordnen, etwa das der ‘freien Natur’, der ‘Stadtferne’, der ‘Einsamkeit’ o.ä.m. Ob derartige Bilder als Indizien eine gewisse Berechtigung haben können, mag dahinstehen. Mit dem vom Bundesbaugesetz geprägten Begriff des Außenbereichs als solchem haben sie nichts zu tun. Außenbereich im Sinne des § 35 BBauG ist begrifflich nicht mehr und nicht weniger als die Gesamtheit der von den §§ 30 und 34 BBauG nicht erfaßten Flächen. Daß diese Flächen in einem naturalistisch-geographischen Sinne ‘außen’ liegen, wird mit dem Rechtsbegriff des Außenbereichs nicht festgelegt und ist daher allenfalls eine außerrechtliche Erfahrungstatsache.“<sup>22</sup>*

### 3.2. privilegierte Vorhaben ohne entgegenstehende öffentliche Belange bei gesicherter Erschließung

Im Außenbereich sind Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um privilegierte Vorhaben im Sinne der Vorschrift handelt.

---

21 BVerwG, Urteil vom 25. Oktober 1967 – IV C 86.66 – BVerwGE 28, 148-153, juris Rn. 11. im Interesse der besseren Lesbarkeit wurden Absätze eingefügt.

22 BVerwG, Urteil vom 1. Dezember 1972 – IV C 6.71 – BVerwGE 41, 227-237 –, juris Rn. 18.

### 3.2.1. privilegierte Vorhaben

Nach § 35 Abs. 1 BauGB gehört ein Vorhaben nur dann zu den im Außenbereich zulässigen, privilegierten Vorhaben wenn es:

- „1. *einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,*
2. *einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,*
3. *der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,*
4. *wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,*
5. *der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des § 249 oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wasserenergie dient,*
6. *der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:*
  - a) *das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,*
  - b) *die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,*
  - c) *es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und*
  - d) *die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,*
7. *der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität,*
8. *der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient*
  - a) *in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder*
  - b) *auf einer Fläche längs von*
    - aa) *Autobahnen oder*

- bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, oder*
9. *der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes dient, unter folgenden Voraussetzungen:*
- a) *das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2,*
- b) *die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25 000 Quadratmeter und*
- c) *es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.“*

### 3.2.2. kein Entgegenstehen öffentlicher Belange

Ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange ihm nicht entgegenstehen. Das unterscheidet die privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 BauGB von den sonstigen Vorhaben, die in § 35 Abs. 2 BauGB angesprochen werden. Letztere können nur dann zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Privilegierte Vorhaben sind also nur bei einem ausdrücklichen „Entgegenstehen“ öffentlicher Belange unzulässig, sonstige Vorhaben dagegen schon dann, wenn öffentliche Belange durch das Vorhaben nur beeinträchtigt werden.

§ 35 Abs. 3 BauGB nennt nicht abschließend Beispiele für eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange. Sie ist demnach u.a. dann gegeben, wenn das Vorhaben

- „1. *den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,*
2. *den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,*
3. *schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,*
4. *unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,*
5. *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,*
6. *Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,*
7. *die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder*
8. *die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.*

*Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach*

---

*Absatz 1 Nummer 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.“*

### 3.2.3. gesicherte ausreichende Erschließung

*„‘Gesichert’ ist die Erschließung, wenn damit gerechnet werden kann, daß sie bis zur Herstellung des Bauwerks (spätestens bis zur Gebrauchsabnahme) funktionsfähig angelegt ist und wenn ferner damit zu rechnen ist, daß sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird.“<sup>23</sup>*

Dabei kommt es – anders als bei den §§ 30,33 und 34 Bundesbaugesetz – nur auf die Sicherung einer ausreichenden Erschließung an und nicht auf die Sicherung einer Erschließung, die dem Bebauungsplan entspricht. Insofern sind die Anforderungen für Vorhaben im Außenbereich tendenziell geringer.<sup>24</sup>

Grundsätzlich ist die Erschließung eine gemeindliche Aufgabe. Der Eigentümer kann nicht darauf verzichten. Er kann aber sich gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließung selbst vorzunehmen. Wenn dieses Angebot zumutbar ist, muss die Gemeinde es annehmen.<sup>25</sup>

### 3.3. § 35 Abs. 4 BauGB: Begünstigte Vorhaben – Bestandsschutz

Bei den durch § 35 Abs. 4 BauGB begünstigten Vorhaben handelt es sich zwar nicht um privilegierte Vorhaben im Sinne des Abs. 1, sondern um sonstige Vorhaben im Sinne des Abs. 2, deren Durchführung erleichtert werden soll. Hintergrund ist dabei, dass Nutzungsänderungen, Ersatzbauten und Erweiterungen bestehender Bauten im Interesse eines Bestandsschutzes erleichtert werden sollen.

Diese Vorhaben werden dadurch erleichtert, dass ihnen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Begünstigte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB können sein:

- „1. *die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:*
  - a) *das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,*
  - b) *die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,*

---

23 BVerwG, Urteil vom 30. August 1985 – 4 C 48/81 –, juris Rn. 20.

24 Battis/Krautzerberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, Baugesetzbuch § 35 Rn. 7 mwN.

25 Battis/Krautzerberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, Baugesetzbuch § 35 Rn. 9 mwN.

- 
- c) *die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,*
  - d) *das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,*
  - e) *das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,*
  - f) *im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und*
  - g) *es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,*
2. *die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:*
    - a) *das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
    - b) *das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,*
    - c) *das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und*
    - d) *Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,*
  3. *die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,*
  4. *die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhanden einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,*
  5. *die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:*
    - a) *das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
    - b) *die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und*
    - c) *bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,*
  6. *die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.“*

#### 4. Fazit

- Für die unterschiedlich beplanten Gebiete gelten:
  - § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
  - § 34 BauGB statuiert die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein Bebauungsplan vorliegt.
  - § 35 BauGB nennt die Voraussetzungen, für das Bauen im Außenbereich für den kein Bebauungsplan vorliegt.
- Nach § 34 BauGB richtet sich die grundsätzlich gegebene planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstab. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- Nach § 35 BauGB ist im unbeplanten Außenbereich eine planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben grundsätzlich nicht gegeben. Ausgenommen davon sind in Abs. 1 der Vorschrift enumerativ aufgeführte bauliche Vorhaben. Im Interesse des Bestandsschutzes können Nutzungsänderungen, Ersatzbauten und Erweiterungen bestehender Bauten im Interesse eines Bestandsschutzes erleichtert werden. In Abs. 4 dieser Vorschrift werden diese begünstigten Vorhaben aufgeführt.

\*\*\*

## § 57 VwVG NRW – Zwangsmittel bei Mängeln im Rahmen von wiederkehrenden Prüfungen

Zur Durchsetzung der Beseitigung von Mängeln ohne akute Gefahr im Rahmen wiederkehrender Prüfungen nach § 10 PrüfVO NRW wird regelmäßig ein Zwangsgeld als Zwangsmittel gewählt. Innerhalb eines Klageverfahrens wurde der richterliche Hinweis gegeben, dass eine Nutzungsuntersagung ein weniger belastendes Zwangsmittel sei und deshalb die Zwangsmittelwahl falsch erfolgt sei. Die Begründung dafür lautet, dass der Betreiber dadurch die Wahlmöglichkeit erhält, seinen Betrieb bis zur Mangelbeseitigung zu schließen und damit den Zeitpunkt der Mangelbeseitigung selbst bestimmen könne.

### Fragen

1. Welches Zwangsmittel wählen andere Bauaufsichtsbehörden regelmäßig zur Durchsetzung der Beseitigung von „einfachen Mängeln“?

### Ergebnis:

Zwangsgelder werden bei der Stadt Köln regelmäßig bestätigt. Gerade bei einfachen Mängeln dürfte eine Nutzungsuntersagung nicht verhältnismäßig sein.

Nach § 21 OBG kann Ordnungspflichtiger ein gleichgeeignetes Mittel zur Gefahrenbeseitigung anbieten.

Der richterliche Hinweis lässt sich an Hand der vorliegenden Informationen nicht deuten. Aus Rheine wird der richterliche Hinweis schriftlich nachgereicht.

Abfrage ins Plenum:

- Alle Bauaufsichtsbehörden setzen in der Konstellation Zwangsgelder fest.

2. Gibt es Bauaufsichtsbehörden, die regelmäßig eine Nutzungsuntersagung als Zwangsmittel zur Durchsetzung der Beseitigung von einfachen Mängeln wählen?

### Abfrage ins Plenum:

- nein

3. Sind anderen Bauaufsichtsbehörden passende Rechtsprechungen zur Zwangsmittelauswahl bekannt?

### Abfrage ins Plenum:

- nein
- In Köln werden Zwangsgelder regelmäßig bestätigt (z.B. 40.000 € bei bekannter Gastronomie in prominenter Altstadtlage)

Auskunft erteilt  
Zimmer  
Fernruf

**Sprechzeiten** Montag - Donnerstag 08:30 - 12:00 Uhr u. 15:00 - 16:00 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr  
» und nach Terminvereinbarung. «  
» Für persönliche Vorsprachen bitten wir immer um vorherige Terminvereinbarung. «

Der Bürgermeister  
**Untere Bauaufsicht**

**Aktenzeichen** 00713-23-09 eingegangen: 31.10.2023

**Postanschrift:** 02.11.2023  
Klosterstr. 14  
48431 Rheine

**Dienstgebäude:**  
Mittelstraße 17  
48431 Rheine

**Telefax:**  
05971/939 400

**Betreiber** Postzustellungsurkunde  
[Redacted]

[Redacted]

**Vorhaben** Wiederkehrende Prüfung der Versammlungsstätte gem. § 10 Prüfverordnung NRW durch die Bauaufsichtsbehörde (3 Jahre) und Brandverhütungsschau gem. § 25 BHKG hier: Ordnungsbehördliches Verfahren

**Objekt** Wiederk. Prüf.  
[Redacted]

## Ordnungsverfügung

Aufgrund der §§ 1 und 14 des Ordnungsbehördengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (OBG) vom 13. Mai 1980 in Verbindung mit der Vorschrift des § 58 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in den zurzeit jeweils geltenden Fassungen

gebe ich Ihnen auf,

**bis zum 01. Dezember 2023,**

folgende Unterlagen vorzulegen bzw. Mängel abzustellen (zur besseren Nachvollziehbarkeit behalte ich weitestgehend die Bezeichnung aus dem bisherigen Schriftverkehr (Aktenzeichen 00803-22-31) bei:

Pos. Mangelbeschreibung

---

1. Folgende **technische Anlagen nach PrüfVO NRW** sind gemäß Prüfbericht des Sachverständigen mit Mängeln behaftet:
  - a) Elektrische Anlagen**Die erfolgte Mangelbeseitigung an den technischen Anlagen ist nachzuweisen.**

2. Zu folgenden **technischen Anlagen nach PrüfVO NRW** konnten keine (gültigen) Prüfberichte ministeriell anerkannter Prüfsachverständiger vorgelegt werden:
- a) Siehe N1 a)
  - b) Siehe N1 b)
  - c) Ortsfeste, nicht selbsttätige Feuerlöschanlagen (6 Jahre)  
*Die Gültigkeit des Prüfberichts nach PrüfVO NRW für die Lüftungstechnischen Anlagen und Maschinelle Rauchabzugsanlagen sind im März 2023 abgelaufen.*
  - d) Siehe N1 d)
  - e) Siehe N1 e)

**Zu den zuvor genannten technischen Anlagen sind (mangelfreie) Prüfberichte gemäß PrüfVO NRW zur Einsichtnahme vorzulegen. Diese dürfen nicht älter sein als zuvor genannt.**

4. In der Zwischendecke über dem Tanzsaal im 1.OG ist im westlichen Bereich ein ungesicherter Durchbruch bzw. ein Lüftungskanal zum Parkhaus vorhanden.  
**Es ist ein Nachweis über eine ausreichende brandschutztechnische Trennung zwischen den beiden Nutzungseinheiten zu erbringen.**
6. Die vorliegenden Feuerwehrpläne sind veraltet und entsprechen nicht der DIN 14095.  
Es fehlen u. A. der Teil mit den Objektinformationen, Eintragung der Brandschutztüren und Wandhydranten, etc.  
**Die Feuerwehrpläne sind im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle zu überarbeiten und anschließend der Feuerwehr sowie der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen.**
7. Die vorliegenden Feuerwehrlaufkarten an der Brandmeldeanlage sind veraltet und entsprechen nicht der DIN 14675.  
**Die Feuerwehrlaufkarten sind zu überarbeiten/aktualisieren und an der Brandmeldezentrale vorzuhalten.**
8. Die Feuerwehrlaufkarten befinden sich in einem Aktenordner in einem Regal neben der Brandmeldezentrale, sodass diese nur schwer auffindbar sind.  
**Die Feuerwehrlaufkarten sind in einem geeigneten Kasten mit der Aufschrift „Feuerwehrlaufkarten“ unterzubringen, der in der Nähe der Brandmeldezentrale leicht auffindbar ist.**
9. Eine Brandschutzordnung mit den Teilen A-C konnte nicht vorgelegt werden.  
**Nach § 42 Abs. 1 Sonderbauverordnung NRW ist eine Brandschutzordnung (Teil A-C) nach DIN 14096 im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle zu erstellen und anschließend der Feuerwehr sowie der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen.**
10. Ein Räumungskonzept konnte nicht vorgelegt werden bzw. nur als einzelnes Blatt „Verhalten im Brandfall“.  
**Nach § 42 Abs. 1 Sonderbauverordnung NRW ist für Versammlungsstätten für mehr als 1.000 Besucher ein Räumungskonzept im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle zu erstellen und anschließend der Feuerwehr sowie der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen.**

11. Eine Niederschrift über die Unterweisung der Mitarbeiter konnte nicht vorgelegt werden.  
**Nach § 42 Abs. 2 Sonderbauverordnung NRW ist eine Niederschrift über die Unterweisung der Mitarbeiter vorzulegen.**
16. Die Brandmeldeanlage lässt sich nicht durch das Freischaltelement auslösen.  
**Es ist ein Nachweis der Funktionsfähigkeit des Freischaltelements zu erbringen.**
22. Im Bereich des nordwestlichen Büros gibt es keine Sichtverbindung zur Versammlungsstätte, sodass dort befindliche Mitarbeiter einen möglichen Brand nicht erkennen würden.  
**Der Bereich ist in geeigneter Weise bei Auslösen der Brandmeldeanlage zu alarmieren.**
24. Es sind keine Flucht- und Rettungswegpläne vorhanden.  
**Es sind Flucht- und Rettungswegpläne an geeigneten Stellen im Objekt auszuhängen.**
- N1. Für folgende **technische Anlagen nach PrüfVO NRW** liegen inzwischen Prüfberichte des Sachverständigen vor, weisen jedoch Mängel aus:
- a) Sicherheitsbeleuchtungs- und Sicherheitsstromversorgungsanlage (3 Jahre)
  - b) Brandmelde- und Alarmierungsanlagen (3 Jahre)
  - c) –
  - d) Lüftungstechnische Anlagen (3 Jahre)
  - e) Maschinelle Rauchabzugsanlagen (3 Jahre)
- Die erfolgte Mangelbeseitigung an den technischen Anlagen ist nachzuweisen.**

Der **fett** gedruckte Text ist die Forderung, die ich mittels dieser Ordnungsverfügung durchsetze.

Gemäß §§ 55, 57, 60 und 63 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) vom 13. Mai 1980 in der zurzeit geltenden Fassung drohe ich Ihnen zugleich ein Zwangsgeld in Höhe von

**3.800,00 €**

für den Fall der Zuwiderhandlung gegen diese Verfügung an.

Der vorgenannte Gesamtbetrag des Zwangsgeldes setzt sich aus folgenden einzelnen Zwangsgeldern zusammen:

Zu Pos. 1. =	250,00 €
Zu Pos. 2. c) =	500,00 €
Zu Pos. 4. =	250,00 €
Zu Pos. 6. =	250,00 €
Zu Pos. 7. =	100,00 €
Zu Pos. 8. =	100,00 €
Zu Pos. 9. =	250,00 €
Zu Pos. 10. =	250,00 €
Zu Pos. 11. =	100,00 €
Zu Pos. 16. =	250,00 €
Zu Pos. 22. =	250,00 €
Zu Pos. 24. =	250,00 €
Zu Pos. N1. a) =	250,00 €
Zu Pos. N1. b) =	250,00 €
Zu Pos. N1. d) =	250,00 €
Zu Pos. N1. e) =	250,00 €

Aufgrund des § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 21.01.1960 in der derzeit gültigen Fassung wird hiermit die **sofortige Vollziehung dieser Verfügung** angeordnet.

### **Begründung:**

Im Zuge der wiederkehrenden Prüfung am Objekt [REDACTED] wurden durch die zuständigen Mitarbeiter der Bauordnungsbehörde der Stadt Rheine sowie der Brand-schutzdienststelle der Feuerwehr Rheine verschiedene Mängel festgestellt. Eine entsprechende Niederschrift wurde Ihnen am 12.01.2023 unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung zugeschickt.

Im Folgezeitraum wurden einige – jedoch nicht alle - Mängel abgestellt. Am 16.03.2023 wurde ein schriftlicher Bericht zur Nachkontrolle erstellt und es folgte eine Erinnerung am 06.06.2023 sowie verschiedene Telefonate und E-Mails.

Durch die oben beschriebenen Umstände ergeben sich ordnungsbehördlich und sicherheitstechnisch relevante Mängel.

Als Betreiber einer baulichen Anlage sind Sie als sogenannter Zustandsstörer gemäß § 18 Abs. 2 des Ordnungsbehördengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (OBG) vom 13. Mai 1980 in der zurzeit geltenden Fassung für die Einhaltung der Vorschrift des § 59 BauO NRW 2018 verantwortlich.

Gemäß § 58 Abs. 2 BauO NRW 2018 haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Es entspricht pflichtgemäßem Ermessen, die oben näher bezeichneten Nachweise und Mangelbeseitigungen nunmehr mittels einer Ordnungsverfügung zu fordern, um die Einhaltung bau- und bauordnungsrechtlicher - insbesondere sicherheitstechnischer – Vorschriften sicher zu stellen.

Die Anforderung der entsprechenden Unterlagen und Mangelbeseitigung mittels dieser Ordnungsverfügung ist auch geeignet und erforderlich, um prüfen zu können, ob eine Vereinbarkeit des Zustandes mit dem materiellen Baurecht vorliegt bzw. hergestellt worden ist; dieses gilt insbesondere hinsichtlich der Einhaltung sicherheitstechnischer Vorgaben, um eine Gefährdung von Leib und Leben von Personen auszuschließen.

Darüber hinaus entspricht meine Aufforderung auch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die Ihnen auferlegte Belastung stellt sich als derart geringer Eingriff in Ihre eigenen Interessen dar, dass er bei Weitem vom öffentlichen Interesse an der Einhaltung der bau- und bauordnungsrechtlichen/sicherheits-technischen Vorschriften übertroffen wird. Im Übrigen werden Sie durch diese Maßnahme nur dem „gesetzestreu“ Bürger gleichgestellt, der die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält und dementsprechend erforderliche Unterlagen fristgerecht vorlegt.

Die Androhung eines Zwangsmittels ist geboten, um die Herstellung der Mängelfreiheit sicherzustellen.

Das Zwangsgeld ist das am wenigsten belastende Zwangsmittel. Angesichts der Erheblichkeit des Verstoßes ist eine Höhe von insgesamt 3.800 € angemessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Uneinbringlichkeit des Zwangsgeldes das Verwaltungsgericht Münster, Postfach, 48043 Münster, gemäß § 61 VwVG gegen Sie anstelle des Zwangsgeldes eine Ersatzzwangshaft anordnen kann.

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die sofortige Vollziehung des o. g. Bescheides angeordnet wird.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung meines Bescheides ist gegenüber Ihrem Aussetzungsinteresse von der weiteren Vollziehung der Ordnungsverfügung verschont zu bleiben gegeben.

Das öffentliche Interesse besteht an dem Schutz unter anderem von Leib und Leben der Personen (z.B. Beschäftigte, Besucher etc.) an und im besagten Gebäude. Aufgrund der Art des Gebäudes ist von einer Vielzahl an schützenswerten Personen auszugehen.

Das oben genannte Gebäude unterliegt dem § 26 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) sowie dem § 10 der Prüfverordnung NRW. Die durch den Gesetzgeber verankerten regelmäßigen Kontrollen für die Brandverhütungsschauen und die Wiederkehrenden Prüfungen machen zweifelsohne deutlich, dass eine Verzögerung durch ein verwaltungsgerichtliches Klageverfahren im Wege der Rechtsmittel nicht die zeitnahe Umsetzung von Mängelbeseitigungen hemmen dürfen.

Durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung entfällt die aufschiebende Wirkung der Klage. Gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung kann die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung gemäß § 80 Abs. 5 VwGO beim Verwaltungsgericht Münster, Piusallee 38, 48147 Münster (Postanschrift: Postfach 80 48, 48043 Münster) beantragt werden.

Mit Schreiben vom 02.08.2023 wurde Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu dem Sachverhalt zu äußern (Anhörung). Es wurden von Ihnen keine Einlassungen gemacht, die mich zu einer anderslautenden Entscheidung kommen lassen.

## Gebührenbescheid

Nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hierfür folgende Gebühren zu entrichten.

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben)	BETRAG
████████████████████	100,00 €

### Die Ermittlung der Gebühr entnehmen Sie bitte der als Anlage beigefügten Gebührenberechnung.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des v. g. Kassenzeichens an die Stadtkasse Rheine zu überweisen. Einzahlungen zugunsten der Stadtkasse Rheine sind bei allen Geldinstituten möglich.

Kontoverbindung der Stadtkasse:

BIC WELADED1RHN (Stadtsparkasse Rheine)  
IBAN DE64 4035 0005 0000 0175 17

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Verwendungszweck unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Sie können für Ihre Überweisung auch folgenden QR-Code nutzen:



Bitte beachten Sie, dass Sie nach Ablauf von 30 Tagen nach Zugang dieses Gebührenbescheides und Fälligkeit der Forderung auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen in Zahlungsverzug geraten, ohne dass hierfür eine Mahnung erforderlich ist. Sie haben den der Stadt Rheine auf Grund einer Zahlungsverzögerung entstehenden Schaden einschließlich etwaiger Rechtsanwaltskosten zu ersetzen. Dieser Hinweis ist gesetzlich vorgeschrieben; er enthält weder einen Zahlungsaufschub noch eine Stundung. Die Stadt Rheine ist berechtigt, Zahlungsverzug schon vor Ablauf der 30 Tage nach Fälligkeit des Betrages durch Mahnung herbeizuführen.

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese **Ordnungsverfügung** sowie gegen den **Gebührenbescheid** können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erheben. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Münster, Piusallee 38, 48147 Münster (Postanschrift: Postfach 8048, 48043 Münster) schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben.

Die Klage kann auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Die elektronische Form wird durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments gewahrt, das für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet ist und

- von der verantwortenden Person qualifiziert elektronisch signiert ist und auf einem zugelassenen elektronischen Übermittlungsweg gem. § 4 Abs. 1 der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) oder
- von der verantwortenden Person signiert und von ihr selbst auf einem sicheren Übermittlungsweg gem. § 130a Abs. 4 Zivilprozessordnung (ZPO) eingereicht wird. Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils gültigen Fassung. Über das Justizportal des Bundes und der Länder ([www.justiz.de](http://www.justiz.de)) können weitere Informationen über die Rechtsgrundlagen, Bearbeitungsvoraussetzungen und das Verfahren des elektronischen Rechtsverkehrs abgerufen werden.

Vorbereitende Schriftsätze und deren Anlagen sowie schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind als elektronisches Dokument zu übermitteln. Gleiches gilt für die nach der VwGO vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Die Erhebung der Klage gegen den Gebührenbescheid hat gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO keine aufschiebende, so dass die Verwaltungsgebühr fristgerecht zu zahlen ist, unabhängig davon, ob Klage in der Hauptsache oder gegen meine Gebührenfestsetzung erhoben wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Anlage**  
Gebührenberechnung



Verwaltungsgericht Münster • Postfach 8048 • 48043 Münster

08.05.2025  
Seite 1 von 4



Aktenzeichen:  
**2 K 1145/24**  
bei Antwort bitte angeben



Durchwahl  
0251 597 -410 /-420

— In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren



gegen  
Stadt Rheine

— wird zur Rechtmäßigkeit des streitgegenständlichen Festsetzungsbescheids vom 17. April 2024 – ohne diese hier abschließend zu bewerten – auf Folgendes hingewiesen:

Die Festsetzung eines Zwangsgelds setzt als Vollstreckungsmittel nach § 55 Abs. 1 Verwaltungsvollstreckungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) eine vollstreckbare Grundverfügung voraus. Hier ist dies die bauaufsichtliche Ordnungsverfügung vom 2. November 2023 (Bl. 6 der Beiakte – Heft 2). Diese ist vollstreckbar, weil sie bestandskräftig ist. Denn die Klägerin gegen die Ordnungsverfügung vom 2. November 2023 bis zum Ablauf von deren einmonatiger Klagefrist ab Bekanntgabe keine Klage erhoben. Für die Rechtmäßigkeit der Zwangsgeldfestsetzung kommt es im hier gewählten, sogenannten gestreckten Verfahren nach § 55 Abs. 1 VwVG NRW nicht auf die Rechtmäßigkeit der vollziehbaren Grundverfügung an. Einwendungen gegen deren Rechtmäßigkeit können im Vollstreckungsverfahren nicht erhoben werden. Sie müssen unmittelbar gegen die Grundverfügung geltend gemacht werden.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Verwaltungsgericht Münster  
Piusallee 38  
48147 Münster  
Telefon 0251 597-0  
Telefax 0251 597-200  
[www.vg-muenster.nrw.de](http://www.vg-muenster.nrw.de)

Vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 2004 – 1 C 30.03 –, juris, Rn. 15; OVG NRW, Beschluss vom 26. April 2023 – 5 B 1087/22 –, juris, Rn. 6 f.; OVG NRW, Beschlüsse vom 7. Mai 2021 – 7 B 238/21 –, juris, Rn. 8 und vom 15. August 2013 – 2 A 740/13 –, juris, Rn. 9; OVG NRW, Urteil vom 9. Februar 2012 – 5 A 2152/10 –, juris, Rn. 21 f., jeweils m. w. N.

USt-IdNr. DE356925622  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
ab Hbf. Buslinie 4  
bis Haltestelle Piusallee



Auch soweit die Klägerin sich mit ihren Ausführungen konkludent gegen die Höhe des festgesetzten Zwangsgelds wenden sollte, kann sie hiermit nicht durchdringen. Liegt im Übrigen – wie hier – eine bestandskräftige Zwangsgeldandrohung vor, kann im Rechtsschutzverfahren gegen die Festsetzung des Zwangsgelds grundsätzlich nicht mehr mit Erfolg eingewandt werden, die Höhe des Zwangsgelds sei unangemessen. Bei der Festsetzung des in bestimmter Höhe angedrohten Zwangsgelds ist im Regelfall keine (erneute) Ermessensausübung geboten. Allenfalls das Vorliegen besonderer Gründe im Einzelfall kann oder muss der Behörde Anlass geben, von der Zwangsgeldfestsetzung abzusehen oder eine verhältnismäßig geringere Höhe festzusetzen.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26. April 2023 – 5 B 1087/22 –, juris, Rn. 9 f.; OVG NRW, Urteil vom 9. Februar 2012, a. a. O., Rn. 46; Beschlüsse vom 27. August 2014 – 5 B 739/14 –, S. 3 des Beschlusses, n. v., und vom 14. März 2013 – 2 B 219/13 –, juris, Rn. 25.

Derartige besondere Gründe sind hier nicht hinreichend dargelegt. Sie ergeben sich auch nicht aus den Verwaltungsvorgängen. Es ist insbesondere nicht hinreichend substantiiert, auf welcher Grundlage es sich der Beklagten vor Erlass des streitgegenständlichen zweiten Festsetzungsbescheids hätte aufdrängen müssen, dass das Fehlen der vollständigen im Wege der Ordnungsverfügung geforderten Nachweise allein auf Gründe zurückzuführen war, auf die die Klägerin schlechterdings keinen Einfluss haben konnte. In einem solchen Fall dürfte dann allerdings von der Festsetzung eines Zwangsgelds abzusehen sein, weil dieses allein dazu dient, die Adressatin zur Befolgung der vollstreckbaren Grundverfügung anzuhalten.

Dessen ungeachtet weist das Gericht vor dem Hintergrund, die Möglichkeiten einer einvernehmlichen Beilegung des hiesigen Verwaltungsrechtsstreits auszuloten, insbesondere die Beklagte ergänzend auf Folgendes hin:

Die Ordnungsverfügung vom 2. November 2023 ist rechtswidrig. Es ist den Bauaufsichtsbehörden nach der einschlägigen Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) nach ständiger Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG



NRW) nicht gestattet, im Wege der bauaufsichtlichen Ordnungsverfügung die Vorlage von Bauprüfvorlagen oder fachunternehmerische Nachweise oder Ähnliches in vollstreckbarer Weise zu verlangen (OVG NRW, Beschlüsse vom 1. März 2022 – 10 B 1212/21 –, juris, Rn. 9 f. und vom 27. August 2002 – 10 B 1233/02 –, juris, Rn. 12 f.; OVG NRW, Urteil vom 13. März 1995 – 10 A 5578/94 –, juris, jeweils m.w.N.). Dies ist ebenso wenig zulässig, wie vom Bauherrn in vollstreckbarer Weise die Stellung eines Bauantrags zu verlangen. All diese Verfahrenshandlungen stehen im alleinigen Belieben des Bauherrn, soweit das Gesetz nicht ausdrücklich eine Ermächtigung für die Forderung im Wege der Ordnungsverfügung, einen Bauantrag zu stellen oder Bauvorlagen oder andere Nachweise vorzulegen, vorsieht. Denn es ist dem Bauherrn im bauaufsichtlichen Verfahren stets unbenommen, von seinem Vorhaben Abstand zu nehmen und eine ursprünglich angestrebte bauliche Nutzung oder bauliche Veränderung zu unterlassen. Dies ist auch Ausdruck der aus Art. 14 GG folgenden Baufreiheit. Aus diesem Grunde ist die Bauaufsicht in Ermangelung spezieller gesetzlicher Ermächtigungen auf die im Gesetz vorgesehenen Maßnahmen der Stilllegungsverfügung, der Nutzungsuntersagung und der Beseitigungsverfügung beschränkt (§ 81 f. BauO NRW). Sie ist nur dann ausnahmsweise im Wege eines Gefahrerforschungseingriffs befugt, die Vorlage bestimmter Unterlagen zu verlangen, wenn sie diese benötigt um das Vorliegen einer konkreten Gefahr zu überprüfen und sie ansonsten unverhältnismäßig aufwändige eigene Untersuchungen anstellen müsste.

Vgl. zum Vorstehenden insgesamt OVG NRW, Beschlüsse vom 1. März 2022 – 10 B 1212/21 –, juris, Rn. 9 f. und vom 27. August 2002 – 10 B 1233/02 –, juris, Rn. 12 f.; OVG NRW, Urteil vom 13. März 1995 – 10 A 5578/94 –, juris, jeweils m.w.N.

Es steht ihr allerdings gestützt auf die Generalklausel des § 58 Abs. 2 BauO NRW frei, im Wege des Austauschmittels oder der auflösenden Bedingung alternativ die Vorlage erforderlicher prüffähiger Bauvorlagen, die Stellung eines prüffähigen Bauantrags etc. anzubieten, etwa nach folgendem Muster:

*„Ich untersage Ihnen die Nutzung der (...) ab dem (...), sofern Sie mir nicht bis zum (...) vollständige prüffähige Bauvorlagen (ggf.: im Einzelnen ...) vorlegen.“*



Eine solche Alternativanordnung enthält die dem streitgegenständlichen Vollstreckungsbescheid zugrundeliegende Grundverfügung vom 2. November 2023 nicht.

Die Beklagte wird vor diesem Hintergrund gebeten, zu prüfen, ob sie an dem streitgegenständlichen Festsetzungsbescheid festhält. Ihr steht, sofern nicht mittlerweile alle nach der Sonderbauverordnung NRW erforderlichen Unterlagen eingereicht wurden, nach Aktenlage die Möglichkeit offen, den Festsetzungsbescheid und die Ordnungsverfügung aufzuheben und stattdessen eine auflösend bedingte Nutzungsuntersagung zu erlassen, die sich nach aller Erfahrung nicht als weniger effektiv erweisen wird, auch wenn der Klägerin zunächst im Wege der Anhörung Gelegenheit zu geben sein dürfte, noch vor Erlass einer solchen Verfügung die noch fehlenden Unterlagen vorzulegen. In einem solchen Fall könnte der hiesige Rechtsstreit für erledigt erklärt werden.

Die Beteiligten werden gebeten, zu dem vorstehenden Hinweis binnen drei Wochen Stellung zu nehmen.

Dr. Pieper  
Richter am Verwaltungsgericht



Beglaubigt  
Gudorf, Verwaltungsgerichtsbeschäftigter  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

## § 26 BHKG: Brandverhütungsschauen

Die Feuerwehr hat die Taktzahl an Brandverhütungsschauen sehr deutlich erhöht. Die personelle Ausstattung der Bauaufsichtsbehörde hat mit dem Personaleinsatz der Feuerwehr allerdings nicht Schritt gehalten. Wenngleich ordnungsbehördliche Maßnahmen letztlich nur von der Bauaufsichtsbehörde umgesetzt dürfen, hat eine rechtliche Prüfung ergeben, dass die externe Kommunikation zunächst durchaus von der Feuerwehr geführt werden kann, bevor ordnungsbehördliche Maßnahmen durch die Bauaufsichtsbehörde weitergeführt werden. Das würde viele "Bagatellmängel" schon im Vorfeld filtern. Diese Entlastung wird aber von der Feuerwehr bewusst nicht praktiziert, so dass die Abarbeitung der angehäuften Mängelberichte seitens der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zeitnah erfolgen kann.

### Fragen

1. Wie ist dieser Zielkonflikt in anderen Kommunen gelöst?

### Abfrage ins Plenum:

- Das Problem ist in einigen Bauaufsichtsbehörden ebenfalls vorhanden.
- In vielen Stadtverwaltungen gibt der Feuerwehr die Mängel direkt an die Bauaufsichtsbehörden weiter.
- In Köln übernimmt die Feuerwehr die erste Kommunikation mit den Ordnungspflichtigen sowie eine erste Nachkontrolle, ob die Mängel beseitigt wurden. Bei gravierenden Mängeln (z.B. fehlender 2. Rettungsweg) oder Nichterfüllung der Forderungen schreitet die Bauaufsicht ein. Dies ist eine organisatorische Entscheidung aus Gründen der Effizienz.

## Umgang mit Stellungnahmen aus dem Tiefbauamt

In Dortmund werden durch die Beteiligung des Tiefbauamtes regelmäßig deutliche Verfahrensverkomplizierungen bewirkt. So werden beispielsweise regelmäßig u.a. folgende nicht durch Rechtsgrundlagen belegte Forderungen gestellt:

„Im Bereich der Abfahrt ist die Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten. Sichtbehindernde Seiteneinfassungen, Einbauten und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m, gemessen ab Geländeoberkante, sind daher auf beiden Seiten des Abfahrtsbereiches auszuschließen. Somit sind seitlich der Abfahrt Sichtdreiecke (3 m Schenkellänge, gemessen ab Hinterkante Gehweg) freizuhalten. Die Mülltonnenstellplätze sind entsprechend umzuplanen.“

„Der 2. Rettungsweg, einschließlich der Feuerwehraufstell- und Anleiterflächen, ist grundsätzlich auf dem Antragsgrundstück / auf privatem Grund nachzuweisen, um eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen. Ist dieser Nachweis nicht möglich, kann in Ausnahmefällen der 2. Rettungsweg auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Allerdings sind die Feuerwehraufstell- und Anleiterflächen so anzuordnen, dass vorhandene bzw. geplante Bäume, Stellplätze, Leuchten und andere Einbauten nicht tangiert werden.“

### Frage:

1. Gibt es ähnliche Erfahrungen in den anderen BAB? Es wird um Erfahrungsaustausch gebeten.

### Ergebnis:

Auch andere Bauaufsichtsbehörden berichten von ähnlichen Erfahrungen wie die Stadt Dortmund beschreibt. Es wird empfohlen, bei den Kolleg\*Innen des Tiefbauamtes bzgl. der Forderungen die gesetzlichen Grundlage anzufordern. Nur so können im Zweifel Forderungen anderer Fachbehörden im Nachgang bei Nichterfüllung durchgesetzt werden.

In Bezug auf die Herstellung des 2. Rettungsweges wird auf die umfangreiche Erlasslage, die dem Protokoll beigelegt wird, verwiesen:

- Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung vom 30.12.2021:  
„Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr, § 5 BauO NRW“

- Einzelerlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung vom 22.04.2024 (Stadt Essen)  
„Fehlende Anleiterbarkeit durch Straßenbaumbewuchs“
- Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums des Innern und des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung vom 15.11.2024  
„Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr auf den Grundstücken“

Hierdurch wurden die Rechtspositionen innerhalb der zuständigen Ministerien klargestellt, wechselseitig ausgetauscht und anerkannt.



MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf  
An die Bauaufsichtsbehörden  
des Landes Nordrhein-Westfalen

30. Dezember 2021

Seite 1 von 2

Aktenzeichen

615 - 100/5

bei Antwort bitte angeben

## **Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr**

§ 5 BauO NRW 2018

ORR Dr. Schleich

Telefon 0211 8618-5725

Telefax 0211 8618-54444

michael.schleich@mhkbg.nrw.d

e

Aus aktuellem Anlass gebe ich folgende Hinweise zum Vollzug des § 5 BauO NRW 2018:

Gebäude dürfen nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018 nur errichtet werden, wenn das Grundstück in einer für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Nach § 5 Absatz 1 Satz 3 und 5 BauO NRW 2018 sind Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorzusehen, wenn dies für die Personenrettung erforderlich ist. Soweit die erforderlichen Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Satz 5 bezieht sich auf die öffentlich-rechtliche Sicherung auf angrenzenden Grundstücken. Auf öffentlichen Verkehrsflächen ist keine öffentlich-rechtliche Sicherung erforderlich, da öffentliche Straßen nach § 14 Abs. 1 S. 1 StrWG NRW dem Gemeingebrauch dienen und der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die öffentliche Verkehrsfläche vor einem Grundstück für den Einsatz durch die Feuerwehr (und andere Rettungskräfte) genutzt werden kann (vgl. Nr. 13 der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr). Eine Sondernutzungserlaubnis wird nicht benötigt, da den Feuerwehr- und anderen Notfallfahrzeugen die Sonderrechte nach § 35 StVO zustehen. Die Regelungen des § 5 BauO NRW 2018 sind nicht dahingehend zu verstehen, dass Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge ausschließlich auf dem Baugrundstück vorzusehen wären.

Jürgensplatz 1

40219 Düsseldorf

(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon 0211 8618-50

Telefax 0211 8618-54444

poststelle@mhkbg.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinien 706, 708

und 709 bis Haltestelle

Landtag/Kniebrücke

Die technischen Anforderungen an Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen auf den Grundstücken sind in den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr geregelt, die als Technische Baubestimmung eingeführt und zwingend zur Beachtung vorgegeben sind.

Wird der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt, muss diese für das Anleitern geeignet sein. Für die Beurteilung ist die Eignung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Zeitpunkt der Baugenehmigung maßgeblich. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr können zur Beurteilung herangezogen werden. Die Anforderungen an die Aufstell- und Bewegungsflächen legen die Entwurfsverfassenden bzw. die staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle fest. Es ist sinnvoll, die Straßenbaubehörde zu informieren, weil sie dann bei der Entscheidung über Straßeneinrichtungen oder Anträge auf Sondernutzungserlaubnis (z. B. Freischankflächen, Verkaufswägen, Ladesäulen, etc.) oder geplante Straßenumbauten auf die Aufstellflächen Rücksicht nehmen kann.

Der Erlass ergeht im Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern und dem Ministerium für Verkehr.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Dr. Thomas Wilk)

## Stefens, Martina

---

**Von:** Schleich, Michael (MHKBD) <Michael.Schleich@mhkbd.nrw.de>  
**Gesendet:** Montag, 22. April 2024 14:16  
**An:** Stefens, Martina  
**Cc:** Bezirksregierung Duesseldorf  
**Betreff:** AW: Fehlende Anleiterbarkeit durch Straßenbaumbewuchs

==== [EXTERNE E-MAIL] Klicken Sie nicht auf Links! Öffnen Sie Anhänge nur, wenn Sie den Absender kennen und sicher ist, dass die E-Mail wirklich von dort stammt. ====

Sehr geehrte Frau Stefens,

der Beitrag „Baum versus Rettungsweg“ von Herrn Hilsberg in der Baumzeitung 06/2023 gibt nicht die Rechtslage in Nordrhein-Westfalen wieder. Eine ähnliche Anfrage einer anderen unteren Bauaufsichtsbehörde vom Oktober 2023 wurde zum Anlass genommen, die Rechtslage in Nordrhein-Westfalen mit dem für das Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (MUNV) zu erörtern. Die Frage wurde mit einem Einzelerlass im Einvernehmen mit dem MUNV wie folgt beantwortet:

Nach § 33 Abs. 2 BauO NRW 2018 kann der zweite Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle einer nicht zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheit (z. B. Wohnungen ab dem 1. OG) sein. Der erste Rettungsweg ist regelmäßig der notwendige Treppenraum; ist dieser verraucht und/oder steht im Brand, so muss ein weiterer Rettungsweg zur Verfügung stehen. Konkret bedeutet dies im Regelfall, dass sich die Feuerwehr im Brandfall auf der Fahrbahn der öffentlichen Straße unter Inanspruchnahme ihrer straßenverkehrsrechtlichen Sonderrechte vor dem Grundstück mit einem Hubrettungsfahrzeug aufstellt und die Drehleiter mit dem Rettungskorb in Richtung eines Fensters der jeweiligen Wohnung des Gebäudes ausfährt.

Wird dieser zweite Rettungsweg durch einen im öffentlichen Straßenraum stehenden Baum behindert, so ist grundsätzlich zwischen der Frage der Genehmigung zur Errichtung eines Gebäudes und der Frage des Rückschnitts zur Sicherstellung des genehmigten zweiten Rettungsweges eines Bestandsgebäudes zu unterscheiden.

Bei der Errichtung eines Gebäudes ist der öffentliche Straßenraum grundsätzlich so hinzunehmen wie er sich tatsächlich darstellt. Es gibt kein Recht vom Straßenbaulastträger eine bestimmte Straße, mit einer bestimmten Ausstattung oder in einem bestimmten Unterhaltungszustand zu fordern. Gemäß § 32 Abs. 3 StrWG NRW haben die Eigentümer und die Besitzer von Grundstücken an öffentlichen Straßen die Einwirkungen von Pflanzungen im Bereich des Straßenkörpers und der Nebenanlagen und die Maßnahmen zu ihrer Erhaltung und Ergänzung zu dulden. Es ergibt sich daraus bei der Ersterrichtung eines Gebäudes auch keine unzumutbare Beeinträchtigung des Bauherren, weil es ihm zu diesem Zeitpunkt durch entsprechende Planung regelmäßig noch möglich ist einen zweiten baulichen Rettungsweg herzustellen, wenn der zweite Rettungsweg wegen Straßenbäumen nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführt werden kann.

§ 32 Abs. 3 StrWG NRW gilt grundsätzlich auch gegenüber dem Inhaber eines bereits genehmigten Bestandsgebäudes. Aus der baurechtlichen Genehmigung erwächst kein Anspruch auf Beibehaltung des Zustands des öffentlichen Straßenbewuchses bei Genehmigungserteilung. Bei einem Bestandsgebäude endet die Pflicht zur Duldung der Einwirkungen der auf öffentlichem Straßengrund erfolgten Pflanzungen mit der Folge eines auf Beseitigung gerichteten Folgenbeseitigungsanspruchs aber in besonderen Ausnahmesituationen. Eine solche Ausnahmesituation liegt dann vor, wenn die Bepflanzung im Laufe der Zeit aufgrund natürlichen Wachses einen Umfang erreicht, der die Nutzung des betroffenen Grundstücks in einem unter keinem vernünftigen Gesichtspunkt mehr zumutbaren Maße beeinträchtigt. Der Ausfall des bei der Baugenehmigung vorgesehenen zweiten Rettungsweges führt wegen der damit einhergehenden konkreten Gefahr für Leib und Leben der Nutzer in der Regel zur sofortigen Nutzungsuntersagung des Gebäudes. Die Herstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges ist in der Praxis oftmals tatsächlich gar nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zu vertreten. In solchen Fällen kann eine unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstückseigentümers angenommen werden, die ihm bei einer verfassungskonformen Auslegung des § 32 Absatz 3 StrWG NRW auch das Recht einräumt, vom Träger der Straßenbaulast den Rückschnitt des Straßenbaums zu fordern (s. OVG Münster, Urteil v. 21.9.1999, 23 A 875/97).

Hinsichtlich der Kosten, die ein solcher Rückschnitt beim Träger der Straßenbaulast auslöst, gilt § 16 Abs. 2 StrWG NRW. Dem Träger der Straßenbaulast steht dann ein Anspruch auf Erstattung der Rückschnittkosten zu, die erforderlich sind um dem Eigentümer die weitere Nutzung seines Gebäudes durch Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf als obere Bauaufsichtsbehörde erhält eine Kopie dieser E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Michael Schleich

---

Dr. Michael Schleich  
Referat 615 "Baulicher Brandschutz, Sonderbauten, bauaufsichtliche Regelungen für die technische Gebäudeausrüstung"

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf  
Telefon: +49 (0)211 8618 5725  
E-Mail: [michael.schleich@mhkbd.nrw.de](mailto:michael.schleich@mhkbd.nrw.de)  
Internet: [www.mhkbd.nrw](http://www.mhkbd.nrw)



Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten  
finden Sie unter <https://www.mhkbd.nrw/datenschutz>.

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

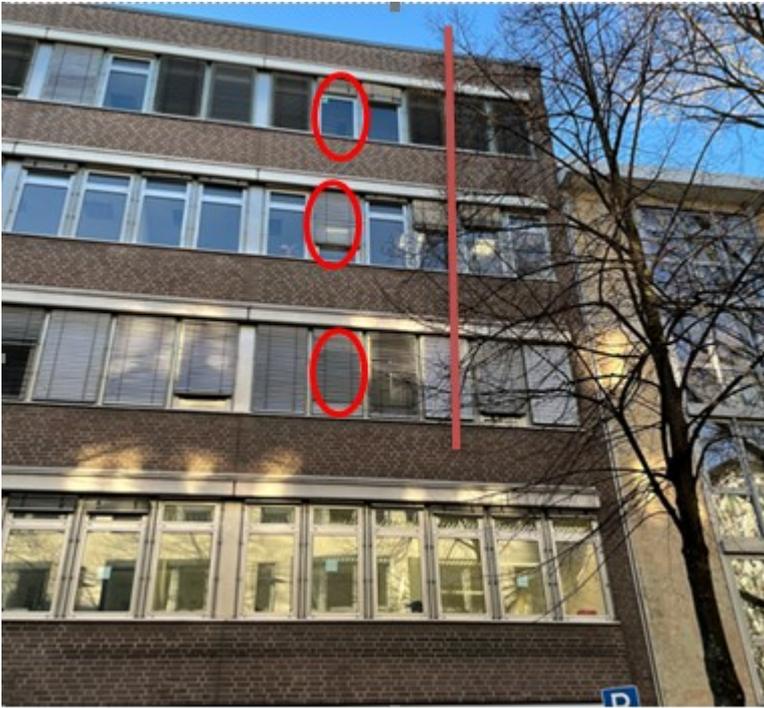


---

**Von:** Stefens, Martina <Martina.Stefens@amt61.essen.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 2. April 2024 09:15  
**An:** Schleich, Michael (MHKBD) <Michael.Schleich@mhkbd.nrw.de>  
**Betreff:** Fehlende Anleiterbarkeit durch Straßenbaumbewuchs

**WARNUNG:** Diese E-Mail kommt von einem/einer Absender/in außerhalb der Landesverwaltung NRW. Klicken Sie bitte nur dann auf Links und öffnen Sie nur dann Anhänge, wenn Ihnen die/der Absender/in bekannt ist und Sie davon ausgehen können, dass die Inhalte sicher sind.

...hier noch ein Beispielbild unserer Feuerwehr:



**Von:** Stefens, Martina

**Gesendet:** Dienstag, 2. April 2024 09:13

**An:** Schleich, Michael (MHKBD) <[Michael.Schleich@mhkbd.nrw.de](mailto:Michael.Schleich@mhkbd.nrw.de)>

**Betreff:** Fehlende Anleiterbarkeit durch Straßenbaumbewuchs

Guten Morgen Herr Dr. Schleich,

gerne möchten wir uns heute mit einem (bei uns) sehr aktuellen Thema an Sie wenden.

Gem. § 33 Abs. 1 BauO NRW müssen für Nutzungseinheiten in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Nach Absatz 2 kann der zweite Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Im Rahmen einer Brandschau wurde festgestellt, dass die Fenster eines Gebäudes, die als zweiter Rettungsweg dienen auf Grund von Bewuchs von Straßenbäumen nicht mehr durch die Feuerwehr anleiterbar sind. Das zuständige Stadtamt lehnt einen korrigierenden Rückschnitt unabhängig, ob dieser Umstand für Neu-, Umbauten oder Bestandsimmobilien zutrifft mit dem Verweis auf den beigefügten Bericht des Juristen Rainer Hilsberg aus der Baumzeitung (06/2023), ab.

Kann das Ministerium diese Haltung bestätigen?

Vielen Dank für Ihre Mühe.

Herzliche Grüße

Im Auftrag

**Martina Stefens, Dipl.-Ing.**

Abteilungsleiterin Bauaufsicht

Stadt Essen

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 10

45127 Essen

Telefon: +49 201 88-61500

Telefax: +49 201 **88-61005**

E-Mail: [martina.stefens@amt61.essen.de](mailto:martina.stefens@amt61.essen.de)

Internet: [www.essen.de](http://www.essen.de)





MHKBD Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An die unteren und oberen Bauaufsichts-  
behörden und an die Brandschutzdienststellen  
des Landes Nordrhein-Westfalen

15. November 2024

Seite 1 von 5

Aktenzeichen

53.06.04.03-000105

bei Antwort bitte angeben

zur Kenntnis an:

- Landkreistag Nordrhein-Westfalen
- Städtetag Nordrhein-Westfalen
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
- Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen

RD Dr. Schleich

Telefon 0211 8618-5725

michael.schleich@mhkbd.nrw.d  
e

per elektronischer Post

### **Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr auf den Grundstücken**

Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums des Innern und des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung

§ 5 der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)

Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw)

§ 1 der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO)

Aus gegebenem Anlass gebe ich folgende Hinweise zum Vollzug des § 5 BauO NRW 2018, den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) und der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO):

Mindestens vier Städte in Nordrhein-Westfalen haben in den letzten Jahren Publikationen mit Titeln wie

- „Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr“,
- „Merkblatt Feuerwehrzugänge, Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen“
- „Leitfaden Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr“ oder
- „Richtlinien der Feuerwehr [...] über Flächen für die Feuerwehr“

Jürgensplatz 1

40219 Düsseldorf

(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon 0211 8618-50

poststelle@mhkbd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinien 706, 708  
und 709 bis Haltestelle

Landtag/Kniebrücke

veröffentlicht, in denen Anforderungen gestellt werden, die sowohl über die gesetzlichen Anforderungen des § 5 BauO NRW 2018 als auch über die konkretisierenden Anforderungen der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr i.V.m. der Anlage A 2.2.1.1/1 der VV TB NRW hinausgehen.

## 1. Anforderungen an Wege zum Transport von tragbaren Leitern

In den o.g. Publikationen werden u.a. Anforderungen an den Kurvenradius von Wegen gestellt, die durch Gärten oder über sonstige Flächen auf dem Grundstück zu anleiterbaren Fenstern führen.

§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 verlangt zwar, dass von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein *geradliniger* Zu- oder Durchgang zu bestimmten Gebäuden zu schaffen ist, der nach Nummer 14 MRFIFw mindestens 1,25 m breit sein muss, jedoch beziehen sich diese Anforderungen auf Zugänge wie einen Zugang zwischen einer Grundstückseinfriedung und einer Gebäudeaußenwand und auf Durchgänge wie einen Durchgang durch ein Gebäude hindurch zur straßenabgewandten Seite, jedoch nicht auf Wege durch Gärten oder über sonstige Grundstücksflächen.

Für diese Anforderungen an Transportwege für tragbare Leitern gibt es weder im Bauordnungsrecht noch im Brandschutzrecht eine Rechtsgrundlage.

## 2. Anforderungen an Aufstellfläche für tragbare Leitern

In den vorgenannten Publikationen werden u.a. auch Anforderungen an Aufstellflächen für tragbare Leitern gestellt. Diese Anforderungen umfassen die Mindestgröße der Aufstellflächen, die Abstände der Aufstellflächen zur Gebäudeaußenwand, das ständige Freihalten der Aufstellflächen und teilweise auch die Befestigung und Tragfähigkeit der Aufstellflächen bis hin zu einem Verbot von Bäumen und großen Sträuchern.

Für diese Anforderungen an Aufstellflächen für tragbare Leitern gibt es weder im Bauordnungsrecht noch im Brandschutzrecht eine Rechtsgrundlage.

Das Gelände, auf dem eine tragbare Leiter aufzustellen ist, darf nicht mehr als 8 m unter der Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen liegen (§ 5 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018). Die Leiterfüße sind durch die Feuerwehr erforderlichenfalls gegen Wegrutschen oder Einsinken zu sichern (Nummer 6 Buchst. b FwDV 10). Weitere Anforderungen an Aufstellflächen für tragbare Leitern bestehen nicht.

### 3. Schotterrasen

Einige Publikationen schließen Aufstellflächen und Bewegungsflächen mit Schotterrasen kategorisch aus. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass im Hinblick auf die Anforderungen des § 5 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 an die ausreichende Befestigung und Tragfähigkeit von Aufstell- und Bewegungsflächen keine Bedenken bestehen, wenn diese Flächen die Anforderungen der „Richtlinien für begrünbare Flächenbefestigungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) aus dem Jahr 2018 und insbesondere der Nutzungskategorie N Fw dieser Richtlinien erfüllen.

### 4. Flächen für die Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

In Bezug auf die Nutzung öffentlicher Verkehrsfläche als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr verweise ich auf den entsprechenden Runderlass vom 30.12.2021. Demnach dienen öffentliche Straßen dem Gemeingebrauch und können grundsätzlich für den Einsatz durch die Feuerwehr genutzt werden. Ich weise in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin:

1. Nach § 1 Absatz 2 Nummer 1 BauO NRW 2018 gelten weder die BauO NRW 2018 noch die MRFIFw für Anlagen des öffentlichen Verkehrs. Die MRFIFw können daher nur für die Beurteilung der Eignung der öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für die Feuerwehr *herangezogen* werden. Im öffentlichen Straßenraum ist daher nicht nur ein Anleiten parallel oder rechtwinklig zu Außenwänden gem. Nrn. 9 u. 10 MRFIFw zulässig, sondern auch ein Anleiten auf andere Weise. Es kommt in diesem Fall allein darauf an, ob die zum Anleiten bestimmten Stellen der Nutzungseinheiten mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr zu erreichen sind.
2. Eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der das Halten und Parken nach § 12 StVO unzulässig ist und auf der dennoch manche Verkehrsteilnehmer ordnungswidrig halten oder parken, ist bauordnungsrechtlich dennoch als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr geeignet. Das ordnungswidrige Halten und Parken von Dritten begründet keinen Verstoß gegen § 5 BauO NRW 2018 und steht dem Vorhaben bzw. der Baugenehmigung nicht entgegen.

3. Das in dem Runderlass empfohlene Informieren der Straßenbaubehörde hat nicht durch die Bauherrschaften oder die Entwurfsverfassenden zu erfolgen.

## 5. Darstellung von Flächen für die Feuerwehr in den Bauvorlagen

Darüber hinaus werden in den o.g. Publikationen Anforderungen an die Darstellung von Flächen für die Feuerwehr einschließlich Zu- und Durchgängen in den Bauvorlagen gestellt, welche die Darstellung von Begrünung und Bewuchs bis hin zu Kronenmaßen von Bäumen, die Darstellung von Transportwegen für tragbare Leitern durch Gärten oder über sonstige Grundstücksflächen und die Darstellung von Aufstellflächen für tragbare Leitern im Lageplan verlangen und damit über die Anforderungen der Verordnung über bautechnische Prüfungen hinausgehen.

Nach § 3 Absatz 1 Satz 4 Nummer 14 BauPrüfVO sind zwar u.a. die Bewegungsflächen für die Feuerwehr und die Flächen im Lageplan darzustellen, die gärtnerisch angelegt werden bzw. mit Bäumen bepflanzt werden sollen, jedoch handelt es sich hier nur um eine Aufzählung unbebauter Flächen. Die gärtnerisch anzulegenden Flächen beziehen sich nicht auf die Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sondern die Nummer 14 legt fest, dass die verschiedenen, dort aufgezählten nicht überbauten Flächen entsprechend im Lageplan dargestellt werden müssen. Die Bewegungsflächen für die Feuerwehr und die gärtnerisch anzulegenden Flächen haben nur gemeinsam, dass sie beide in Nummer 14 aufgeführt werden. Sie stehen ansonsten nicht in Bezug zueinander.

§ 1 Absatz 2 Satz 2 BauPrüfVO ist nicht dahingehend zu verstehen, dass aufgrund dieser Vorschrift die Darstellung von Transportwegen und Aufstellflächen für tragbare Leitern in den Bauvorlagen verlangt werden kann. Derartige Angaben könnten allenfalls auf Grundlage des § 9 Absatz 2 BauPrüfVO verlangt werden, jedoch nur für Vorhaben, für die ein Brandschutzkonzept erforderlich ist.

Für die Anforderungen an die Darstellung von Transportwegen und Aufstellflächen für tragbare Leitern in den Bauvorlagen gibt es weder im Bauordnungsrecht noch im Brandschutzrecht eine Rechtsgrundlage.

Auf die unter den Nummern 1, 2 und 5 genannten Anforderungen ist in Baugenehmigungsverfahren ab sofort zu verzichten. Die Hinweise unter den Nummern 3 und 4 sind zu beachten.

Die in den eingangs genannten Publikationen enthaltenen Anforderungen ohne Rechtsgrundlage sind entweder unverzüglich aus den Publikationen zu entfernen oder die Publikationen sind unverzüglich zurückzuziehen.

Seite 5 von 5

Dieser Erlass ergeht im Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern.

Im Auftrag



Diane Jägers

## **Allgemein – Digitalisierung des Bauaktenarchivs**

Die Digitalisierung des Bauaktenarchivs bleibt ein Dauerprojekt. Es gibt Diskussionsbedarf bezüglich eines Stichtages für die Vorhaltung, des Datenschutzes ("Dreiteilung") und der generellen Verpflichtung, das Bauaktenarchiv (analog oder digital) überhaupt vorhalten und/oder der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen zu müssen (insbesondere bei Akten, die älter sind als die recht neue Aufbewahrungspflicht aus der BauO 2018).

### **Frage:**

1. In diesem Zusammenhang wird auch um Erfahrungsaustausch zum Thema KI gebeten, sowohl in Bezug auf die Sortierung von Altakten als auch in Bezug auf die Prüfung von Bauanträgen.

### **Ergebnis:**

Keine der anwesenden Bauaufsichten hat Erfahrung in KI in Verbindung mit Akten-sortierung/ Durchsuchen oder Bereitstellung von Archivakten.

Im Kreis Viersen:

Das komplette Bauaktenarchiv wurde digitalisiert und liegt im Dokumentenmanagementsystem Saperion, verknüpft mit Fachverfahren Prosoz vor. Das Papier wurde anschließend vernichtet, nach einer Karenzzeit von einigen Wochen.

Für Bearbeiten, Öffnen, Durchsuchen wird Kofax PDF verwendet.

Akteneinsicht in Form von Zusendung der vorhandenen Datei(-en) wird ausschließlich Eigentümern oder von ihnen Bevollmächtigten gewährt. Dies wird als freiwillige Leistung angesehen.

Aus dem Teilnehmerkreis kam noch ein Hinweis, dass unter Umständen der Datenschutz bei Herausgabe der Akten zu berücksichtigen ist.

## Allgemein – Sachstand Bauportal NRW

Nach dem Zuständigkeitswechsel im Ministerium für das Bauportal NRW ist der, bei der letzten Sitzung beworbene Informationsfluss, weitestgehend zum Erliegen gekommen.

Die Informationsveranstaltungen zum Bauportal NRW finden aktuell nicht statt.

### Frage

1. Gibt es aktuelle Informationen zum Sachstand/ weiteren Vorgehensweisen/ Wiederaufnahme der Informationsveranstaltungen zum Bauportal NRW?

### Ergebnis:

Seit dem 1. Januar 2025 kümmert sich Frau Jägers, Abteilungsleiterin „Bauen“ aus dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW (MHKBD) um das Bauportal.

Das Bauportal wurde bis Herbst 2023 entwickelt, in dem letzten 1 ¼ Jahren ist nur eine neue Webseite entstanden, die gut aufgebaut sein soll, mehr aber auch nicht. Neue Antragsstrecken, die entwickelt werden sollten, gibt es nicht.

Die Abteilung it-NRW wurde aufgelöst; die zweite Abteilung D-NRW wird in die Neuauflage des Bauportals 2.0 mit eingebunden. Das Bauportal läuft mit den alten Antragsstrecken. Die Übergabe der Daten erfolgt über einen XTA-Server.

Die Kommunen, die sich jetzt anschließen möchten, können auch angeschlossen werden, die Voraussetzungen dafür können sie unter den folgenden E-mail Adressen abklären:

[Bauportal@digitales.nrw.de](mailto:Bauportal@digitales.nrw.de)

oder

[Bauportal@mhbkd.nrw.de](mailto:Bauportal@mhbkd.nrw.de)

Als Kommunikationsplattform steht die EfA Lösung aus Mecklenburg-Vorpommern zur Verfügung. Der Kreis Warendorf nutzt diese Kommunikationsplattform schon, diese soll weiteren interessierten Bauaufsichtsbehörden als Information zur Verfügung gestellt werden. Das wie ist allerdings noch nicht geklärt.

Eine Migration der Daten aus einer bestehenden Kommunikationsplattform z.B. ITEBO in die neue Kommunikationsplattform aus Mecklenburg-Vorpommern ist zur Zeit nicht möglich. Seitens des MHKBD soll geprüft werden, wie dieses technisch möglich sein könnte.

Ob diese Migration der Daten von einer Kommunikationsplattform in die andere dann kostenfrei ist, bzw. sein kann, dazu gibt es zur Zeit keine Aussage. Die Nutzung des Bauportals und der Kommunikationsplattform von Mecklenburg-Vorpommern soll nach Angaben von Frau Jägers nach wie vor kostenfrei sein.