

Übersicht der Tagesordnungspunkte

zur
102. Tagung des AKbab
am
20.11.2025 in Kamen

TOP 01	Organisatorisches / Berichte aus anderen Gremien / Änderung von Rechtsnormen
TOP 02 a und b	§ 4 BauO NRW 2018: Erforderliche Abwasseranlagen; Wasserrechtliche Erlaubnis als Bedingung in der Baugenehmigung
TOP 03	§ 6 Abs. 6 BauO NRW 2018: Vorbauten
TOP 04 a und b	§ 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018: Baulasteintragung nach Grundstücksteilung auf der Basis einer Unbedenklichkeitsbescheinigung
TOP 05	§ 48 Abs. 1 BauO NRW 2018: Anzahl der notwendigen Stellplätze bei öffentlich geförderten Wohnungen ab GKL 3
TOP 06	§ 49 Abs. 2 BauO NRW 2018: Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen Gebäuden
TOP 07	§ 62 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW 2018: Umgang mit Nutzungsänderungen
TOP 08	§ 68 Abs. 2 S. 1 BauO NRW 2018: Bescheinigung einer sachverständigen Person
TOP 09	§ 68 Abs. 2 BauO NRW 2018 i. V. m. § 10 BauPrüfVO: Brandschutznachweis als Bauvorlage im vereinfachten Genehmigungsverfahren
TOP 10	§ 69 BauO NRW 2018: Abweichung vom Schallschutz zum Erhalt von Wohnraum
TOP 11	§ 71 Abs. 2 BauO NRW 2018 (Fassung 2026/ Entwurf): Fristen im Baugenehmigungsverfahren / Beteiligungen der Fachbehörden
TOP 12	§ 82 BauO NRW 2018: Umgang mit Problemimmobilien
TOP 13	§ 85 i. V. m. § 4 Abs. 1 und § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018: öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung von Stellplätzen
TOP 14	§ 85 BauO NRW 2018: Vereinigungsbaulast
TOP 15	§ 8 Abs. 2 BauPrüfVO NRW: Nachweis der Standsicherheit durch einen Prüfstatiker bei PV-Freiflächenanlage

TOP 16	§ 18 BauPrüfVO i.V.m. §§ 4 Abs. 1 oder 2 und 6 Abs. 2 BauO NRW 2018: Qualität des Lageplans bei Anbauverpflichtungsbaulast
TOP 17	§ 18 BauPrüfVO i.V.m. § 12 Abs. 2 BauO NRW 2018: Eintragung einer Baulast zur Verwendung gemeinsamer Bauteile
TOP 18	DIN 1045, Teil 1000: Grundlagen und Betonbauqualitätsklassen (BBQ)
TOP 19	§ 31 Abs. 3 BauGB: Planersetzende Befreiung, Zustimmung der Gemeinde
TOP 20	§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB: Geringfügige Erweiterung des Ersatzbaus im Außenbereich
TOP 21	Digitalisierung: Baulastenverzeichnis
TOP 22	Digitalisierung: Ausfertigung und Archivierung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen
TOP 23	Digitalisierung: Anschluss an das Bauportal

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

Organisatorisches

Die 103. Sitzung des AK bab findet am 06.05.2026 in Wiehl statt.

Tagesordnungspunkte sind bis zum 10.04.2026 der Redaktion zu melden. Bitte hierfür die entsprechende Word-Vorlage, die auf der Homepage hinterlegt ist, verwenden.

Die 104. Sitzung des AK bab findet am 24.11.2026 in Detmold beim Kreis Lippe statt.

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Die Gesetzesänderung ist am 30.10.2025 in Kraft getreten.

- § 31 Abs. 3 BauGB – Befreiung von Bebauungsplänen mit Zustimmung der Gemeinde
- § 34 Abs. 3b BauGB – vom Erfordernis des Einfügens abweichen mit Zustimmung der Gemeinde
- § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde (Normierung)
- interne Regelungen über Einbindung der Politik und die jeweilige Abstimmung sowie die Art der Zustimmung sind durch jeweilige Gemeinde alleinig aufzustellen
- § 246e BauGB (befristete Sonderregelung: Abweichungen vom Gesetz für den Wohnungsbau → im Außenbereich nur im räumlichen Zusammenhang zu Flächen von B-Plänen oder Innenbereichen) – Anwendung nur mit Zustimmung der Gemeinde

Änderung der BauO NRW 2018

Information vom Städtetag NRW am 08.10.2025:

Der Gesetzentwurf befindet sich nach der Verbändeanhörung im August noch in der Auswertungsphase beim MHKBD NRW. Näheres zum Auswertungsstand und zum Zeitplan, wann mit einer Kabinettdebatte und dem Beginn des parlamentarischen Verfahrens zu rechnen ist, konnte dem Städtetag nicht mitgeteilt werden. Ob das parlamentarische Verfahren in diesem Jahr noch abgeschlossen werden kann, ist ungewiss. Sobald Bewegung in die Sache kommt, werden die kommunalen Spitzenverbände wieder informieren.

Die SPD-Fraktion hat den AKbab aktuell eingeladen an der Anhörung zum Thema „Kommunale Bauämter stärken“ (Drs. 18/16203) teilzunehmen. Dies soll in jedem Fall wahrgenommen werden.

Änderung der BauO NRW 2018

Kein aktueller Sachstand.

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

Die Uni-Kliniken (eigentlich an das Wissenschaftsministerium angebunden) sind zuletzt auch noch eingebunden worden und wollen nun auch in den Anwendungsbereich der Krankenhausbaurichtlinie.

Rückmeldung des Bauministeriums vom 17.07.2025:

Der fertige Entwurf der geänderten PflBeR (Stand 21.02.2025) und der fertige Entwurf der neuen KhBauR (Stand 17.03.2025) befinden sich weiterhin in der ministeriellen Abstimmung. Anschließend ist noch eine Prüfung der Rechtsförmlichkeit und eine europäische Notifizierung nach der europäischen Richtlinie (EU) 2015/1535 vorzunehmen. Danach kann die Veröffentlichung im Ministerialblatt erfolgen.

Sonstiges

Die Stadt Dortmund hat kurz von der mündlichen Verhandlung beim OVG im Fall „Räumung Hannibal in Dortmund“ berichtet. Eine Beobachtung war, dass der vom Gericht bestellte Gutachter eher wissenschaftlich unterwegs gewesen ist. Das OVG hat entschieden, dass die Entscheidung, das Gebäude unverzüglich räumen zu lassen, rechtswidrig war. Die Urteilsbegründung bleibt abzuwarten. Das Urteil könnte massiven Einfluss auf unsere Tätigkeit haben. Die ordnungsbehördlichen Eingriffe müssen evtl. deutlich intensiver begründet werden.

Hinweise der Redaktion

Der E-Mail-Verteiler soll auf die Funktionsadressen umgestellt werden. Alle BAB, die von der Redaktion noch nicht über ihre Funktionsadresse angeschrieben werden, werden gebeten, eine Mail mit der Angabe der entsprechenden Funktionsadresse an redaktion@akbab.org zu senden. Für die Meldung von Themen soll die Vorlage auf der Homepage verwendet werden; dabei soll je TOP eine Word-Datei erstellt werden.

Neue Homepage des AKbab

Die neue Homepage wurde vorgestellt.

§ 4 BauO NRW 2018:

Erforderliche Abwasseranlagen

Mit der Novellierung der Bauordnung entfielen im § 4 BauO NRW 2018 die erforderlichen Abwasseranlagen. Somit sind diese auch nicht mehr im Prüfungsumfang enthalten.

BauO NRW 2000

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn

gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung

1. das Grundstück..., die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser und
2. die erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden und benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

BauO NRW 2018

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind. Wohnwege, an denen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind.

Fragen:

1. Wie gehen die anderen Bauaufsichtsbehörden hiermit um?
2. Geht die Verantwortung und somit auch die eigenständige Antragstellung voll auf den Bauherrn über?
3. Ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (z.B. Versickerungsanlage für Oberflächenwasser) für die Erteilung der Baugenehmigung nicht mehr erforderlich?
4. Sind vor Aufnahme der Nutzung noch Nachweise zu fordern?

Ergebnis

Sicherung der Erschließung: Ein Bauvorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Das bedeutet, dass die notwendigen Straßen und Leitungen für Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom etc.) vorhanden sein müssen oder bis zum Beginn der Nutzung eines Gebäudes fertiggestellt werden.

Zugang und Versorgung: Die planungsrechtliche Erschließung stellt sicher, dass das Grundstück rechtlich zugänglich ist und an die öffentlichen Versorgungsinfrastrukturen angeschlossen werden kann, um eine ordnungsgemäße Nutzung zu ermöglichen.

1. Die geführte Diskussion führte nicht zu einem einheitlichen Meinungsbild. Die BAB gehen sehr unterschiedlich mit der Thematik um. Die überwiegende Zahl der BAB prüfen die Entwässerung des Baugrundstückes und der zur Genehmigung stehenden baulichen Anlagen nicht mehr. Es ist Sache der Bauherrschaft dafür Sorge zu tragen, dass durch die Nutzung des Gebäudes entstehendes Abwasser, aber auch anfallendes Oberflächenwasser entsprechend den jeweils örtlich festgelegten, kommunalen Vorschriften ordnungsgemäß abgeleitet wird.
2. Ja.
3. In diesen Zusammenhang stellt sich die Frage, inwieweit hier die „Schlusspunkttheorie“ noch gilt. Wenn der Gesetzgeber antrags- u. genehmigungspflichtige Maßnahmen aus der Prüfungspflicht der Bauaufsichtsbehörden herausnimmt, ist dies ein klares Indiz dafür, dass diese nur noch eingeschränkte Anwendung finden kann. Die Bauherrschaft muss sich daher eigenständig um ggfls. erforderliche Genehmigungen für Entwässerungsanlagen kümmern.
4. Da die Abwasserbeseitigungsanlagen aus dem Text des § 4 BauO NRW herausgenommen wurden, ist es nur konsequent, wenn dann auch bei der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung keine Nachweise darüber gefordert oder vorgelegt werden müssen, dass die Entwässerungsanlagen ordnungsgemäß errichtet wurden und funktionsfähig sind. Für die Umsetzung und Überwachung des Anschluss – und Benutzungszwanges sind die jeweiligen Kommunen zuständig, die dann auch bei festgestellten Missständen das Recht haben, Maßnahmen zu ergreifen.

§ 74 Abs. 1 u. 3 BauO NRW 2018 i. V. m. § 36 Abs. 2 Nr. 2 VwVfG NRW

Wasserrechtliche Erlaubnis als Bedingung in der Baugenehmigung

In vielen Genehmigungsverfahren, gerade im Außenbereich, benötigt man die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung oder Einleitung von Abwasser auf dem Gelände bzw. in Gewässer.

Im besten Fall wurde vor der Antragsstellung auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt. Das ist jedoch eher selten der Fall.

Wenn die wasserrechtliche Erlaubnis jedoch nicht vor Einreichung eines Bauantrags eingeholt wird, ist dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu tun. Hier werden jedoch regelmäßig die Fristen zur Bearbeitung des Bauantrags gesprengt. Dieses Thema wird bereits in der Stellungnahme Verbändeanhörung Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW zum Entwurf eines Änderungsgesetzes thematisiert.

Fragen

1. Gibt es aktuell die Möglichkeit die wasserrechtliche Erlaubnis und auch andere, durch Fremdbehörden zu genehmigende Sachverhalte, als Bedingung in die Baugenehmigung mit aufzunehmen?
2. Wie gehen die anderen Bauaufsichtsbehörden damit um?

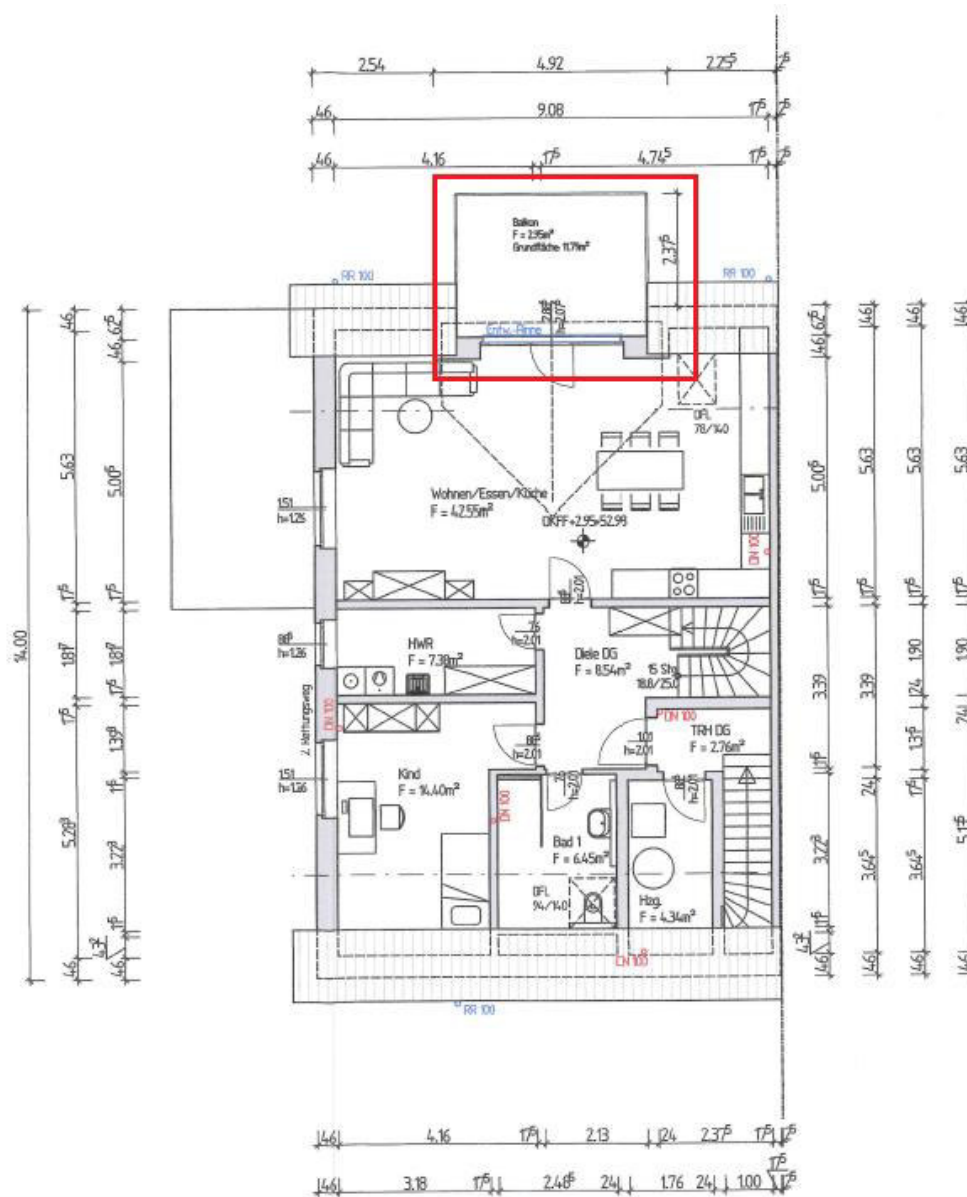
Ergebnis

1. § 74 Abs. 3 BauO NRW 2018 eröffnet die grundsätzliche Möglichkeit, die Baugenehmigung unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet zu erteilen. Die Aufnahme von Nebenbestimmungen ist immer eine Einzelfallentscheidung im pflichtgemäßen Ermessen (§ 36 Abs. 2 VwVfG NRW).
2. Vgl. Antwort zu TOP 02a.

§ 6 Abs. 6 BauO NRW 2018:

Vorbauten

Der Bauherr plant die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit hinterem Balkon im DG mit einem Abstand unter 3 m zur Grundstücksgrenze:



Gemäß § 6 Abs. 6 BauO NRW bleiben...

2. Vorbauten, wenn sie

a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,

b) nicht mehr als 1,60 m vor diese Außenwand vortreten und

c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, sowie

3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden,

bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht.

Die zur Klarstellung geschaffene "Handlungsempfehlung" des MHKBG NRW aus Januar 2019 besagt zu § 6 Abs.6 Nr. 3 BauO NRW 2018 Folgendes:

Nummer 3 bestimmt, dass die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten keine Abstandsflächen auslösen, wenn das Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet ist oder wird.

Drei Absätze später (immer noch zu Nummer 3) besagt sie jedoch Folgendes:

Vorbauten, die die Voraussetzungen der Nummer 2 erfüllen, bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Demzufolge sind die Abstandsflächen der seitlichen Wände von Vorbauten nur in Fällen nachzuweisen, in denen sie die Voraussetzungen der Nummer 2 nicht erfüllen. Allerdings müssen Vorbauten nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sich der Außenwand unterordnen, vor die sie vortreten.

Fragen

1. Müssen Vorbauten (bzw. Balkone) gemäß Nummer 3 ebenfalls die Anforderungen aus Nummer 2 erfüllen, um zulässig zu sein?
2. Falls ja, wozu dient dann die Nummer 3?
3. Falls nein, welche Anforderungen werden an Nr. 3 gestellt?
4. Ordnet sich der Balkon als Vorbau unter, obwohl er im DG die volle Breite der Außenwand des dahinterliegenden Zwerchhauses einnimmt?
5. Falls nein, wäre hier eine Abweichung mit Nachbarzustimmung vertretbar?

Ergebnis

Vorangestellt ist auf die erforderliche planungsrechtliche Einstufung hinzuweisen: In der offenen Bauweise ist die Einhaltung der Doppelhaus-Rechtsprechung zu prüfen (Mindestmaß an Übereinstimmung in wechselseitiger Verträglichkeit). Ob ein Mindestmaß an Übereinstimmung beider Haushälfte in wechselseitiger Verträglichkeit vorliegt, obliegt einer Entscheidung im Einzelfall.

1 – 3 werden zusammen beantwortet:

§ 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO NRW 2018 bezieht sich auf die Abstandsflächen eines Vorbaus zu beiden Seiten und der herunterklappenden hinteren Abstandsfläche! § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO NRW bezieht sich jedoch nur auf die Seitenwände ohne Größenbeschränkung, jedoch mit dem Erfordernis der Unterordnung zur Außenwand.

Die Einführung diene insbesondere dazu, die „Abweichungsorgie“ nach BauO NRW 2000 für neue selbstständige Dachaufbauten (also diejenigen, die keine Bestandteile des Daches sind) und Vorbauten zu beenden.

Nr. 3 betrifft die Privilegierung der Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, soweit sie eigene Abstandsfläche auslösen (vgl. LT-Drucks. 17/2166, S. 104). Diese bleiben, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, für die Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Dies gilt jedoch nur für diejenigen Seitenwände, die einer Nachbargrenze zugewandt sind, an die das übrige Gebäude grenzständig errichtet wurde.

Siehe Kommentierung Gädkte, Johlen Randnummer 452

Nach Nr. 3 kommt eine Privilegierung nur in Betracht, wenn sich die Vorbauten der Außenwand [...] quantitativ unterordnen und nicht als völlig eigenständiges Bauteil in Erscheinung treten. Hierbei gilt jedoch aufgrund der Sonderregelung (»nur« kein Auslösen von seitlichen Abstandsflächen gegenüber grenzständigen Nachbargebäuden, keine Größenbeschränkung) ein anderer Maßstab als bei Nr. 1 und Nr. 2. Ausreichend für die Privilegierung ist es, dass die Außenwand bzw. Dachfläche als solche optisch noch in Erscheinung tritt und der Vorbau bzw. der Dachaufbau als dieser zugeordnet erscheint.

Siehe Kommentierung Gädkte, Johlen Randnummer 454

4. Von Vorbauten kann [...] nur dann gesprochen werden, wenn sie die Traufkante eines Gebäudes und damit die jeweilige Außenwand, vor die sie treten, in der Höhe nicht überragen (VG Gelsenkirchen, Beschl. v. 28.01.2021 – 6 L 24/21, zitiert bei juris). Siehe Kommentierung Gädkte, Johlen Randnummer 441

5. Eine Abweichungsentscheidung liegt im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, wozu im hiesigen Fall jedoch mehr Grundlagen zur Beurteilung (Ansichten, Grundrisse der/des Geschosses darunter) erforderlich wären.

§ 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018:

Baulasteintragung nach Grundstücksteilung auf der Basis einer Unbedenklichkeitsbescheinigung

Kürzlich ist der Fall eingetreten, dass ein ÖbVI eine Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 ausgestellt und unter Vorlage dieser beim Amt für Geoinformation- und Liegenschaftskataster eine Grundstücksteilung beantragt hat, die dann auch durchgeführt wurde.

Im Nachhinein wurde festgestellt, dass die Teilung einen bauordnungsrechtlichen Verstoß auslöst, der nur durch Eintragung einer Baulast geheilt werden kann. Es wurde dann bei der hiesigen Bauaufsichtsbehörde die Eintragung einer Baulast beantragt. Im Zuge der Prüfung der Baulasten wurde festgestellt, dass Abstandsflächen sowie Gebäudeangaben falsch im Lageplan dargestellt wurden sowie die Flurstücksangaben nicht mehr aktuell waren.

Der Kommentar zur BauO NRW und die nicht offiziell in Kraft getretene VV zur Landesbauordnung führen aus, dass eine Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 nur in einfachen Fällen durch den ÖbVI erteilt werden soll. Der Kommentar ist hier sehr vage und wir sehen grundsätzlich rechtlich keine Möglichkeit, Baulasteintragungen, die aufgrund von Unbedenklichkeitsbescheinigungen erforderlich werden, zu verweigern, so diese korrekt eingereicht werden.

Siehe hierzu Kommentarauszug Johlen / Wenzel / Hanne / Kaiser / Koch / Plum, Gädtke, BauO NRW - Kommentar, 15. Auflage 2024, Rd. 16 zu § 7 Abs. 1 BauO NRW 2018:

Einer Teilungsgenehmigung bedarf es ebenfalls nicht, wenn eine in Nummer 2 genannte Person die Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt. Dies sind mit der Wahrnehmung der Aufgaben nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes befugte Personen.

Nach Absatz 1 dieser Vorschrift werden die Aufgaben des amtlichen Vermessungswesens durch die Katasterbehörden, die für die Landesvermessung zuständige Behörde und die Bezirksregierungen wahrgenommen. Absatz 2 gestattet es den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren, ebenfalls Aufgaben des Amtlichen Vermessungswesens wahrzunehmen.

Diese Regelung kann zur Folge haben, dass einfache Teilungsabsichten, die keine besondere Schwierigkeit aufweisen und keiner Abweichungen nach § 69 BauO NRW oder Baulasten nach § 85 BauO NRW bedürfen und auch einem etwa vorhandenen Bebauungsplan nicht zuwiderlaufen, durch die Vermessungsstelle als unbedenklich eingestuft und entsprechend bescheinigt werden und somit gar nicht erst auf den Tisch des Sachbearbeiters in der Bauaufsichtsbehörde gelangt. Dies würde tatsächlich eine Reduzierung des Arbeitsaufkommens bedeuten. Inwieweit sich die Vermesser diese Entscheidung zutrauen und umsetzen, bleibt jedoch abzuwarten.

Die Katasterämter dürfen die Richtigkeit der durch den ÖbVI ausgestellten Bescheinigung weder selbst noch durch die Bauaufsichtsbehörde prüfen lassen, so dass derartige Fälle immer wieder auftreten können. Es wird jedoch immer wieder festgestellt, dass Baulastunterlagen falsch eingereicht werden, was zu einem erheblichen Prüfungs- und Ermittlungsaufwand führt.

Frage

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit der Thematik um?

Ergebnis

Die Diskussion im Plenum ergab, dass in vereinzelten Fällen eine ähnliche Vorgehensweise zu verzeichnen ist. Es handelt sich jedoch um wenige Einzelfälle, so dass man nicht von einem grundsätzlichen Problem sprechen kann. Als hilfreich sehen es die Bauaufsichtsbehörden jedoch an, wenn in einer regulär eingeführten VV zur BauO NRW festgelegt wird, dass im Fall der Notwendigkeit der Eintragung von Baulasten kein „einfacher Fall einer Grundstücksteilung“ gegeben ist, der die Ausstellung einer Bescheinigung gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW erlaubt.

Sofern ein ÖbVI dieses Instrument mehrfach nicht im Sinne des Gesetzgebers nutzt und so unter Umgehung baurechtlicher Vorschriften eine rechtswidrige Teilung des Grundstückes bei der Katasterbehörde erwirkt, besteht die Möglichkeit dieses Verhalten bei der für die öffentlich-bestellten Vermessungsingenieure zuständigen Fachaufsichtsbehörde zu melden.

§ 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018:

Teilung eines Grundstücks – Erteilung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung bei Erforderlichkeit von Baulasten

Ein Vermessungsbüro hat amtliche Lagepläne für die Eintragung einer Baulast (in diesem Falle die öffentlich-rechtliche Sicherung einer Erschließung) eingereicht, damit dieser nach Eintragung der Baulast die Unbedenklichkeit einer beabsichtigten Teilung im Außenbereich nach § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauO NRW 2018 bescheinigen kann. Eine Teilungsgenehmigung nach § 7 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018 war explizit nicht gewünscht.

Der Kreis Kleve nimmt in solchen Fällen an, dass es sich hier nicht mehr um einen „einfach gelagerten“ Fall handelt, von dem der Gesetzgeber ausgeht. Siehe hierzu Kommentarauszug Johlen / Wenzel / Hanne / Kaiser / Koch / Plum, Gädtke, BauO NRW - Kommentar, 15. Auflage 2024, § 7 BauO NRW, Rn. 16:

Diese Regelung nach § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauO NRW gilt lediglich für einfache Teilungsabsichten, die keine besondere Schwierigkeit aufweisen und keiner Abweichungen nach § 69 BauO NRW oder Baulasten nach § 85 BauO NRW 2018 bedürfen und auch einem etwa vorhandenen Bebauungsplan nicht zuwiderlaufen.

Auch der nicht in Kraft getretene Entwurf der VV zur BauO NRW aus dem Jahr 2024 führt hierzu aus: „Liegen der beabsichtigten Teilung Schwierigkeiten sachlicher oder rechtlicher Art zugrunde, wird eine Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht in Betracht kommen. Davon ist beispielsweise in den Fällen auszugehen, in denen die Eintragung einer oder mehrerer Baulasten erforderlich sind.“

Nun führt das beantragende Vermessungsbüro aus, noch in keinem Fall Teilungsgenehmigungen beantragt zu haben, obwohl Baulasten einzutragen waren.

Fragen

1. Teilen die anderen Bauaufsichtsbehörden diese Rechtsauffassung bzw. verlangen in gleich gelagerten Fällen die Vorlage eines Teilungsantrages?

Ergebnis

Vgl. Antwort zu TOP 04a.

§ 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 i. V. m. § 3 Abs. 1 StellplatzVO NRW u. Nr. 1.2.1 Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW:

Anzahl der notwendigen Stellplätze bei öffentlich geförderten Wohnungen ab GKL 3

Nach Ziffer 1.2 der Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW beträgt der Stellplatzbedarf für Wohnungen ab GKL 3 (von den Stellplätzen für Menschen mit Behinderung abgesehen) 1 St./Wohnung. Bei öffentlich geförderten Wohnungen wird der Bedarf laut Ziffer 1.2.1 halbiert.

Es besteht die Möglichkeit, dass lt. Bauantrag alle Wohneinheiten des Vorhabens als öffentlich geförderter Wohnungsbau geplant sind, die Fördermittel letztendlich aber nicht für alle Wohneinheiten bewilligt werden. Werden nur wenige Wohnungen nicht gefördert, könnte die Bauherrschaft diese Wohnungen dennoch frei finanziert errichten, aber dann wäre der genehmigte Stellplatzbedarf zu niedrig und die Baugenehmigung rechtswidrig.

Für die Bewilligung der Fördermittel muss der Antragsteller die Übereinstimmung mit dem Baurecht durch Vorlage einer Baugenehmigung nachweisen, so dass vor Erteilung der Baugenehmigung auch nicht die Vorlage des Bewilligungsbescheides abgewartet werden kann.

In der Baugenehmigung als Bedingung die Bewilligung der Fördermittel aufzunehmen, wäre auch keine Möglichkeit. Abgesehen davon, dass eine solche Bedingung zu Problemen bei der Bewilligung von Fördermitteln führen könnte, würde es sich hierbei um eine aufschiebende Bedingung handeln, so dass die Baugenehmigung erst mit Bewilligung der Fördermittel bzw. Vorlage des entsprechenden Bewilligungsbescheides wirksam würde, ansonsten die Geltungsdauer der Baugenehmigung weder beginnen noch spätestens nach 3 Jahren erlöschen würde.

Unsere jetzige Lösung besteht darin, in Form einer Auflage die Vorlage des Bewilligungsbescheides spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu verlangen. Diese Auflage könnte dann ggfs. im Rahmen des Verwaltungszwangs vollstreckt werden (und einer Stilllegungsverfügung). Sollte weniger Wohnraum gefördert werden, müssten dann allerdings entweder ein Nachtrag vorgelegt oder die Baugenehmigung zurückgenommen werden.

Frage

1. Wie lösen andere Bauaufsichtsbehörden dieses Problem?

Ergebnis

Zur Vorgehensweise gibt es keine Kritik. Die Baugenehmigung wird für ein Gebäude mit einer eindeutig bestimmten Anzahl geförderter Wohneinheiten beantragt und erteilt. Abweichungen hierzu, z.B. durch die Realisierung von weniger geförderten Einheiten, sind von dieser Genehmigung nicht mehr gedeckt. Abhängig vom Grad der Abweichung kommt ein Nachtragsverfahren in Betracht. In diesem sind die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. In der Regel kommt es aufgrund eines engen, steten und frühzeitigen Austauschs zwischen Bauaufsicht und Wohnraumförderung zu keiner Abweichung innerhalb der beiden Vorgänge.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in einer kommunalen Satzung der Stellplatzschlüssel von frei finanziertem Wohnraum und geförderten Einheiten gleichgezogen werden könnte. Damit entfielen eine erforderliche Nachsteuerung. Fraglich sei, warum geförderter Wohnungsbau mit einem reduzierten Kfz-Schlüssel einhergehen soll.

Es wird auch vorgeschlagen, eine Rückfallebene einzuplanen - als rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis auf Grundlage des erhöhten Stellplatzschlüssels als Worst-Case-Betrachtung. Hergestellt werden muss dann abhängig vom tatsächlichen Förderumfang. Hierzu sei angemerkt, dass Bauvorlagen eindeutig bestimmt sein müssen und ein Arbeiten in Varianten kritisch gesehen wird.

§ 49 Abs. 2 BauO NRW 2018:

Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen Gebäuden

Gemäß § 49 Abs. 2 BauO NRW 2018 müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbaren Personen aufgesucht werden können.

Unklar ist dabei wie „im Vorhinein nicht bestimmbar Personen“ definiert sind bzw. verstanden werden sollen, da das Erfordernis der Barrierefreiheit gem. § 49 Abs. 2 BauO NRW 2018 direkt davon abhängig ist.

Insbesondere bei Klassenräumen in Schulen stellt sich die Frage, ob diese barrierefrei zugänglich und nutzbar sein müssen. Ist der Nutzerkreis nun im Vorhinein bestimmt, da sich Schülerinnen und Schüler an der Schule anmelden müssen und damit ein bekannter Personenkreis sind und nicht davon auszugehen ist, dass eine unbekannte Person einen Klassenraum aufsucht?

Oder sind neben Fluren, Sekretariat, Aula etc. auch die Klasserräume öffentlich zugängliche Bereiche, da im Vorhinein nicht klar ist ob sich möglicherweise auch behinderte Schüler oder Schülerinnen an der Schule anmelden werden? Dies würde dem beigefügten Kommentar entsprechen, so dass die Schüler und Schülerinnen zu den Benutzern zählen.

In Seminaren zur Barrierefreiheit wurde in der Vergangenheit aber die Auffassung vertreten, dass Klassenräume als private Bereiche zu verstehen sind, da es sich um einen im Vorhinein bekannten Personenkreis als Nutzer handelt und somit keine Anforderungen an die Barrierefreiheit bestehen.

Fragen

1. Wie ist „im Vorhinein nicht bestimmbar Personen“ genau definiert?
2. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden damit um? Zu welcher Personengruppe werden die Schüler oder Schülerinnen zugeordnet?

Ergebnis

1. Die UN-Behindertenrechtskonvention trat am 26. März 2009 für Deutschland in Kraft, wodurch die Konvention verbindlich wurde. Der zentrale Grundsatz ist, dass Menschen mit Behinderungen nicht als Empfänger von Hilfe, sondern als gleichberechtigte Bürger mit eigenen Rechten zu sehen sind.

Die Schaffung von Barrieren soll verhindert und bestehende Barrieren sollen abgebaut werden, um allen Menschen die volle Teilhabe zu ermöglichen.

In Artikel 24 UN-BRK haben sich die Staaten dazu verpflichtet, ein inklusives Bildungssystem auf allen Ebenen zu gewährleisten. Die Menschen dürfen nicht wegen einer Behinderung vom allgemeinen Bildungssystem ausgeschlossen werden. Kinder mit Behinderung dürfen demnach Regelschulen besuchen.

Aus diesem Grund sind Schüler kein vorher bestimmbarer Personenkreis.

§ 2 Abs. 10 BauONRW 2018 enthält die Begriffsbestimmung für Barrierefreiheit: Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

Anwendungsbereich des § 49 Abs.2 BauO NRW 2018

Der bisherige Begriff „Besucherverkehr“ wurde in „Besucher- und Benutzerverkehr“ erweitert. Damit wurde eine Klarstellung des Anwendungsbereiches vorgenommen: Schüler sind Benutzer des Gebäudes „Schule“.

Laut Ziffer 49.2 des Entwurfs zur VV fallen Teilbereiche, die nicht dem Besucher- oder Benutzerverkehr dienen, nicht in den Anwendungsbereich. Bei einer Schule wäre das beispielsweise der Hausmeisterraum, bei einer Arztpraxis der Pausenraum für die Angestellten, beim Theater die Pfortnerloge usw.

2. Die Mehrheit der Anwesenden hat die Meinung geteilt.

Als Ergänzung wird die Stellungnahme des Bundesverbandes für Körper- und Mehrfachbehinderte BVKM beigelegt.



An: "sabine.heilwagen@kreis-viersen.de" <sabine.heilwagen@kreis-viersen.de>,
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Barrierefreiheit in Schulen-NRW
Von: "Moritz Ernst" <Moritz.Ernst@bvkm.de> - Donnerstag 20.11.2025 08:10

2 Anhänge



102_top06 ANLAGE.docx



102_top06.docx

Liebe Frau Heilwagen,

krankheitsbedingt kann ich leider erst jetzt antworten.

Aus meiner Sicht ist folgender Standpunkt zielführend:

Zu den Einrichtungen des Bildungswesens gehören Schulen. Nach den Ausführungen in den beigefügten Dateien fallen laut Ziffer 49.2 Teilbereiche, die nicht dem Besucher- oder Benutzerverkehr dienen, nicht in den Anwendungsbereich des § 49 Abs.2 BauO. Der bisherige Begriff „Besucherverkehr“ ist in „Besucher- und Benutzerverkehr“ erweitert und damit eine Klarstellung des Anwendungsbereiches vorgenommen - in Abgrenzung zu den Bereichen für Beschäftigte (!).

Schüler aber sind keine Beschäftigten im Sinne der Norm. Gerade durch die Klarstellung, dass auch der Benutzerverkehr in den Schutzbereich einbezogen ist, wird deutlich, dass man bzgl. der Schulen nicht davon ausgehen soll, dass die Schüler analog der Beschäftigten bewertet werden sollen und die Unterrichtsräume quasi als Privaträume privilegiert wären.

Es widerspräche auch gerade Sinn und Zweck, hier die Schüler gegenüber anderen Nutzern von anderen Bildungseinrichtungen wie Volkshochschulen o.ä. zu benachteiligen.

Daher müssen auch Klassenräume in Schulen barrierefrei sein. Eine andere Auslegung dürfte m.E. nur schwerlich zu vertreten sein.

Mit freundlichen Grüßen

Moritz Ernst

Referent für Sozialrecht und Sozialpolitik

Bundesverband für körper- und mehrfachbehinderte Menschen e.V. (bvkm)

Brehmstr. 5-7

40239 Düsseldorf

Tel.: 0211. 64004-22

Fax: 0211. 64004-20

moritz.ernst@bvkm.de

SOZIALPOLITISCHER FACHTAG DES BVKM – Schwerpunkt: Bundesteilhabegesetz
10. April 2025 // Frankfurt und Online. [Hier geht's zur Anmeldung.](#)

Informationen zu aktuellen Themen, Veranstaltungen, Ratgeber und vieles mehr finden Sie hier:

<https://bvkm.de> // facebook.com/bvkm.ev // instagram.com/bvkm.ev

Anmeldung zu unserem wöchentlichen Newsletter „kurz & knapp“:

<http://bvkm.de/newsletter/>

§ 62 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW 2018:
Umgang mit Nutzungsänderungen

Gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW 2018 ist die Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn 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.

Es geht nun um den Umgang mit Nutzungsänderungen von Nebenräumen in Wohnräume oder ganze Wohnungen ohne genehmigungspflichtige bauliche Änderungen in Wohnhäusern (zumeist Keller, Dachboden).

Die Anforderungen gemäß § 64 BauO NRW 2018 an die §§ 4 und 6 ändern sich nicht. § 48 (Stellplätze) führt zu keinen Anforderungen, da Stellplätze nach der StellplatzVO NRW nicht hergestellt werden müssen, wenn der Zusatzbedarf weniger als 4 beträgt. § 49 betrifft barrierefreies Bauen. Zur Schaffung von Wohnraum sind in diesen Fällen Abweichungen zuzulassen (§ 69 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

Planungsrechtliche Vorgaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB können bei reinen Nutzungsänderungen vereinzelt relevant sein:

§ 30 Festsetzungen in B-Plänen zur Zahl der Wohneinheiten

§ 31 Befreiungen § 34 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 35 Zulässigkeit der Nutzung bei Außenbereichsvorhaben

Frage

1. Ist es richtig, dass diese Vorhaben in sehr vielen Fällen verfahrensfrei bleiben, obwohl möglicherweise notwendige Nebenräume zweckentfremdet werden und Anforderungen an den Brandschutz oder die Aufenthaltsqualität nicht gegeben sind, da dies nach § 64 BauO NRW 2018 im vereinfachten Verfahren nicht geprüft werden muss?

Ergebnis

Die Anwendung wird eher für kleinere Nutzungsänderungen gesehen, wie z.B. die Nutzungsänderung eines einzelnen Raumes in einem Einfamilienwohnhaus zur Durchführung einer Fußpflegepraxis. Die Nutzungsänderung eines bisher ungenutzten Dachbodens in Wohnraum kann hiermit nicht umgesetzt werden, da die

Anforderungen des § 68 BauO NRW 2018, zumindest in Form eines Schall- und Wärmeschutznachweises, zu erfüllen sind.

Abweichungen sind auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben zulässig. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen im Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung verwiesen, der die Anwendung der Soll-Vorschrift für die Schaffung von Wohnraum (§ 69 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW 2018) nur dann sieht, wenn die zwingenden Bedingungen in § 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 2018 erfüllt sind. Dies bedeutet, dass die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Interessen genauso zu berücksichtigen sind, wie die öffentliche Belange nach § 3 BauO NRW 2018.

Weiterhin wird auf § 60 Abs. 2 BauO NRW 2018 verwiesen, wonach die Bauherrschaft bei einem verfahrensfreien Tatbestand eigenverantwortlich die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sicherzustellen hat.

§ 68 Abs. 2 S. 1 BauO NRW 2018:**Bescheinigung einer sachverständigen Person**

Gemäß § 68 Abs. 2 S. 1 BauO NRW 2018 sind vor Erteilung der Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Abs. 2 BauO NRW 2018, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen.

Gemäß § 68 Abs.4 gilt Abs. 2 S. 1 nicht für:

1. Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
2. Wohngebäude der Gebäudeklasse 3,
3. Kleingaragen bis 100 m², sofern diese nicht verfahrensfrei gestellt sind, und
4. Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1 000 m².

Frage

1. Gibt es außer Wohngebäuden der GK 4 und 5 und Mittelgaragen noch andere Bauvorhaben, für die eine SV-Bescheinigung gemäß § 68 Abs. 2 S. 1 BauO NRW 2018 im Baugenehmigungsverfahren einzureichen sind?

Ergebnis

Siehe Entwurf VV BauO NRW 2018:

Sonderbauten (§ 50)

50.1, Zu Absatz 1

„Nach Absatz 1 sind Sonderbauten Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen (Beschluss vom 11.01.2008, -10 A 1277/07-) zur BauO NRW 2000, die insoweit ohne Weiteres auch auf die BauO NRW 2018 übertragbar ist, unterscheiden sich Sonderbauten von dem „Normalfall“ eines Wohngebäudes geringer oder mittlerer Höhe insbesondere in der Brandbekämpfung, häufig wechselndem Benutzer oder Besucherkreis, Besonderheiten der körperlichen oder geistigen Leistungsfähigkeit von Benutzenden und Besuchenden. Es kommt also darauf an, ob ein Gebäude in seiner Nutzung hinsichtlich des Gefahrenrisikos und der Gefahrentatbestände anders als ein

Standardgebäude zu beurteilen ist. Standardgebäude sind in erster Linie Wohngebäude, aber auch Gebäude, die Wohngebäuden hinsichtlich ihres Gefahrenrisikos und ihrer Gefahrentatbestände in der Nutzung ähnlich sind. Ein Gebäude, das nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, ist also nicht zwangsläufig ein Sonderbau.

Gebäude, die unterhalb der in Absatz 2 genannten Schwellenwerte für große Sonderbauten liegen und die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sind nicht per se (kleine) Sonderbauten gemäß Absatz 1, sondern nur dann, wenn das Gebäude andere Gefahrenrisiken aufweist als ein Standardgebäude. Standardgebäude sind beispielsweise Büro- oder Verwaltungsgebäude mit Nutzungseinheiten bis 400 m² oder Wohn- und Geschäftshäuser mit Nutzungseinheiten in der Größe von Wohnungen.“

Eine eindeutige, quantitative Abgrenzung zwischen Standardgebäude mit anderen als Wohnnutzungen zu (kleinen) Sonderbauten liegt vom Ministerium nicht vor. Der qualitative Unterschied liegt in dem Gefahrenrisiko und den Gefahrentatbeständen.

Die anwesenden Bauaufsichtsbehörden trennen teilweise nur zwischen Wohnungsbau und Nicht-Wohnungsbau (als kleiner Sonderbau mit Prüfung des Brandschutzes durch die Bauaufsichtsbehörde). Andere entscheiden im Einzelfall, ob die andere als Wohnnutzung das gleiche Gefahrenrisiko und die gleichen Gefahrentatbeständen aufweist.

Anlage: E-Mail von Herrn Dr. Schleich

Betreff:

WG: Prüfung der Belange des Brandschutzes- Hybrid genutzte Gebäude der Gebäudeklasse 4

Von: Schleich, Michael (MHKBD) <Michael.Schleich@mhkbd.nrw.de>

Gesendet: Montag, 2. September 2024 16:25

Betreff: AW: Prüfung der Belange des Brandschutzes - "hybrid-genutzte" Gebäude der Gebäudeklasse 4

Sehr geehrter Herr.....,

Gebäude, die teilweise als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden, sind nicht per se (kleine) Sonderbauten:

Sonderbauten unterscheiden sich nach der Rechtsprechung von dem „Normalfall“ eines Wohngebäudes insbesondere in der Brandbekämpfung, häufig wechselndem Benutzer- oder Besucherkreis und Besonderheiten der körperlichen oder geistigen Leistungsfähigkeit von Benutzenden und Besuchenden (OVG NRW, B. v. 11.01.2008 – 10 A 1277/07). Es kommt also darauf an, ob ein Gebäude in seiner Nutzung hinsichtlich des Gefahrenrisikos und der Gefahrentatbestände anders als ein Standardgebäude zu beurteilen ist. Standardgebäude sind in erster Linie Wohngebäude, aber auch Gebäude, die Wohngebäuden hinsichtlich ihres Gefahrenrisikos und ihrer Gefahrentatbestände in der Nutzung ähnlich sind. Ein Gebäude, das nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, ist also nicht zwangsläufig ein Sonderbau.

Gebäude, die unterhalb der in § 50 Abs. 2 BauO NRW 2018 genannten Schwellenwerte für große Sonderbauten liegen und die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sind nicht per se (kleine) Sonderbauten, sondern nur dann, wenn das Gebäude andere Gefahrenrisiken aufweist als ein Standardgebäude. Standardgebäude sind bspw. Büro- oder Verwaltungsgebäude mit Nutzungseinheiten bis 400 m² oder Wohn- und Geschäftshäuser z.B. mit Praxen/Räume für Angehörige der Freien Berufe (Ingenieure, Architekten, Ärzte, Therapeuten, Rechtsanwälte etc.), gewerbliche Nutzungseinheiten für das Handwerk und Ladenlokale mit Nutzungseinheiten in der Größe von Wohnungen.

Bei Bauanträgen für gemischt genutzte Gebäude, bei denen es sich nicht um Standardgebäude handelt, hat die Bauaufsichtsbehörde einen Beurteilungsspielraum dahingehend, ob sie einen Gebäudeteil als Sonderbau beurteilt. Wenn Teile eines Gebäudes als Sonderbauten zu beurteilen sind, führt dies jedoch nicht dazu, dass das gesamte Gebäude als Sonderbau einzustufen ist. Gegebenenfalls sollte der Entwurfsverfasser im Antragsformular oder auf einem Beiblatt deutlich machen, welcher Teil des Gebäudes ein Sonderbau ist und welcher Teil kein Sonderbau ist. Sollte die Frage der Einstufung als Sonderbau streitig sein, besteht die Möglichkeit, sich an die obere Bauaufsichtsbehörde zu wenden.

Für den Gebäudeteil, der kein Sonderbau ist, ist bei der Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung die Bescheinigung einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 einzureichen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Abs. 2 S. 1 BauO NRW 2018). Die Brandschutzvorschriften prüft die Bauaufsichtsbehörde nur im Falle von Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche bis 1 000 m² (§ 64 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Buchst. d BauO NRW 2018).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Michael Schleich
Leiter des Referates
„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
Internet: <http://www.mhkbd.nrw/>

§ 68 Abs. 2 BauO NRW 2018 i. V. m. § 10 BauPrüfVO:**Brandschutznachweis als Bauvorlage im vereinfachten Genehmigungsverfahren**

In § 10 BauPrüfVO sind die erforderlichen Bauvorlagen im vereinfachten Verfahren festgelegt. Die Bauaufsicht kann jedoch, auch wenn der Bauantrag demzufolge vollständig und richtig ist, aufgrund der Regelung seit 01.01.2024 in § 68 Abs. 2 S. 1 BauO NRW 2018 eine Genehmigung erst erteilen, wenn bei den Gebäuden, die nicht in § 68 Abs. 4 BauO NRW aufgeführt sind und die keine Sonderbauten sind, die Prüfbescheinigung zum Brandschutz vorliegt.

Wenn die Rücknahmefiktion unter Anwendung angemessener Frist auch für diesen bautechnischen Nachweis anzuwenden ist, sollte die Bauaufsicht erst bei Vorliegen dieses nicht als Bauvorlage in der BauPrüfVO geforderten und für die nach § 64 BauO NRW 2018 durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfenden Belange nicht erforderlichen Nachweises mit der Sachbearbeitung beginnen. Ansonsten wäre die eigentliche Arbeit erledigt und die Rücknahmefiktion tritt evtl. dennoch ein.

Der Antrag wird damit statistisch irrelevant, die Arbeit der Bauaufsicht aber z.B. in einer GPA-Prüfung nicht gewertet. Bislang hat die Bauaufsicht der Stadt Wetter (Ruhr), im Wissen, dass vielen Entwurfsverfassenden die Änderung entgangen ist, auf diese Voraussetzung (Brandschutznachweis) in der Eingangsbestätigung/ Vorprüfbescheid nur hingewiesen und muss dann oft auch lange auf die Bescheinigung warten. Hieraus resultieren dann entsprechend lange Laufzeiten im Genehmigungsverfahren.

Fragen

1. Wie gehen die anderen Bauaufsichtsbehörden damit um?
2. Gibt es Hinweise darauf, dass diese offensichtliche Regelungslücke geschlossen werden soll?

Ergebnis

1. Es wird zunächst auf nachstehende Mail des MHKBD verwiesen.

Von: Philippi, Nina (MHKBD)

Gesendet: Dienstag, 14. Januar 2025 09:32

An: pruefkollegiumbau.de

Betreff: Ihre Anfrage vom 07.01.2025 - Bescheinigung nach § 68 Abs.2 Satz1 ist keine Bauvorlage iSd §§70 Abs. 2/71 Abs. 1

Sehr geehrte Frau XXX,

vielen Dank für Ihre unten stehende Anfrage.

Die nach § 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 vor Erteilung der Baugenehmigung einzureichende Bescheinigung, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ist keine Bauvorlage im Sinne der §§ 70 Absatz 2, 71 Absatz 1 BauO NRW 2018. Bauvorlagen sind die mit dem Bauantrag einzureichenden Unterlagen, die für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags durch die untere Bauaufsichtsbehörde erforderlich sind. Dementsprechend kann keine Fristsetzung für die Einreichung der Bescheinigung auf der Grundlage des § 71 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 erfolgen (und in der Folge auch die Rücknahmefiktion des § 71 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW 2018 nicht eintreten).

Das Vorliegen der Bescheinigung nach § 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ist seit dem 1.1.2024 Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung; sie gehört damit aber nicht zu den Unterlagen, die für die Beurteilung des Vorhabens und für die inhaltliche Bearbeitung des Bauantrags erforderlich sind und daher bereits mit dem Bauantrag vorzulegen sind. Vielmehr ist die Vorlage der Bescheinigung Voraussetzung für die Erteilung bzw. die Bekanntgabe der Baugenehmigung. Insoweit hängt die Erteilung der Baugenehmigung von der Mitwirkung der Bauherrschaft im laufenden Verwaltungsverfahren ab.

Der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Köln sowie der oberen Bauaufsichtsbehörde der Bezirksregierung Köln werde ich eine Durchschrift dieser Antwort zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nina Philippi

Referat 612 – Bauordnungsrecht, Bauberufsrecht

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

Eine Möglichkeit ist es, in der Eingangsbestätigung auf die Notwendigkeit der rechtzeitigen Vorlage der Bescheinigung hinzuweisen. Wenn zu dem Zeitpunkt, an dem eine Baugenehmigung erteilt werden könnte, die Bescheinigung nicht vorliegt, kann - nach letztmaliger Anforderung mit kurzer Frist - der Antrag abgelehnt werden wegen Verstoßes gegen § 68 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW 2018.

Eine weitere Möglichkeit ist, die Prüfung des Brandschutzes durch die Bauaufsichtsbehörde anzubieten, um zum einen die Zeit bis zur Einreichung der Sachverständigenbescheinigung und zum anderen für die Bauherrschaft die Kosten für die Bescheinigung zu sparen.

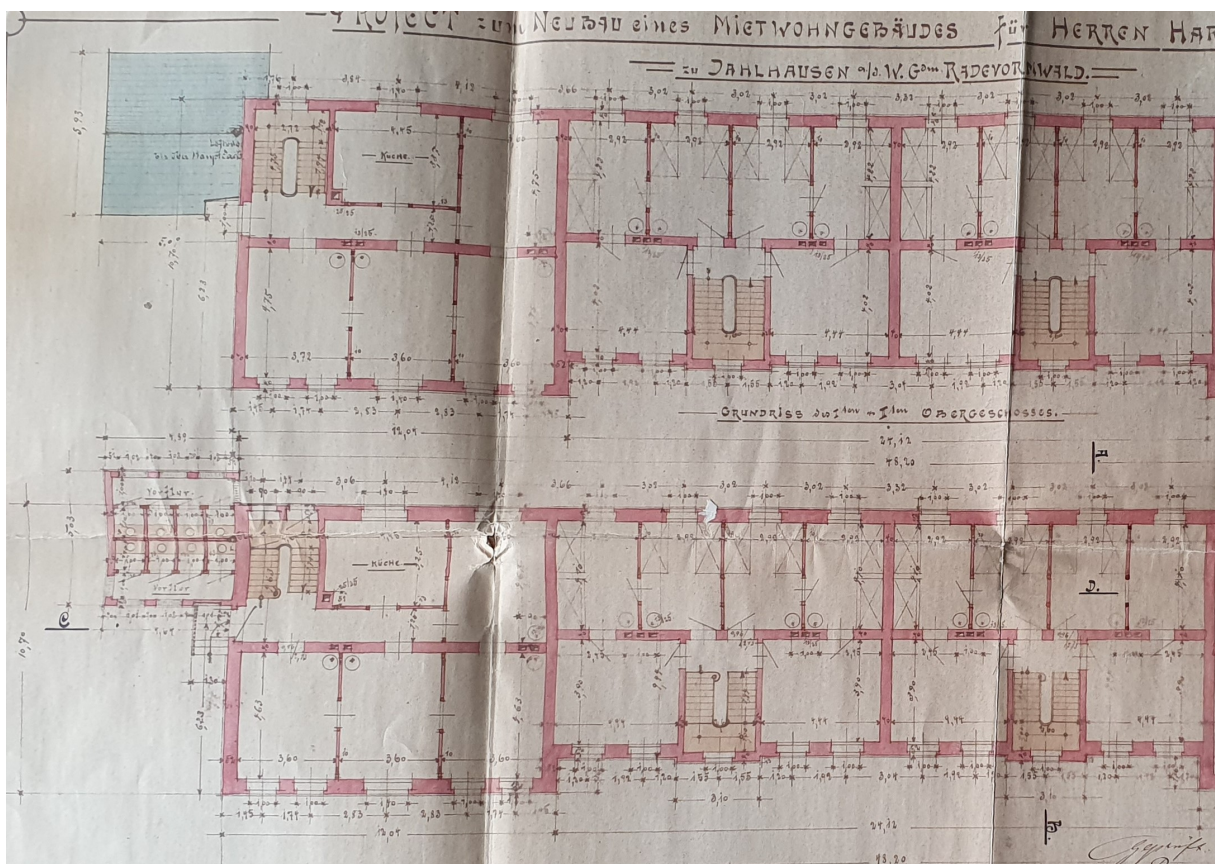
2. In dem Entwurf zur Änderung der BauO NRW 2018 ist dazu nichts enthalten.

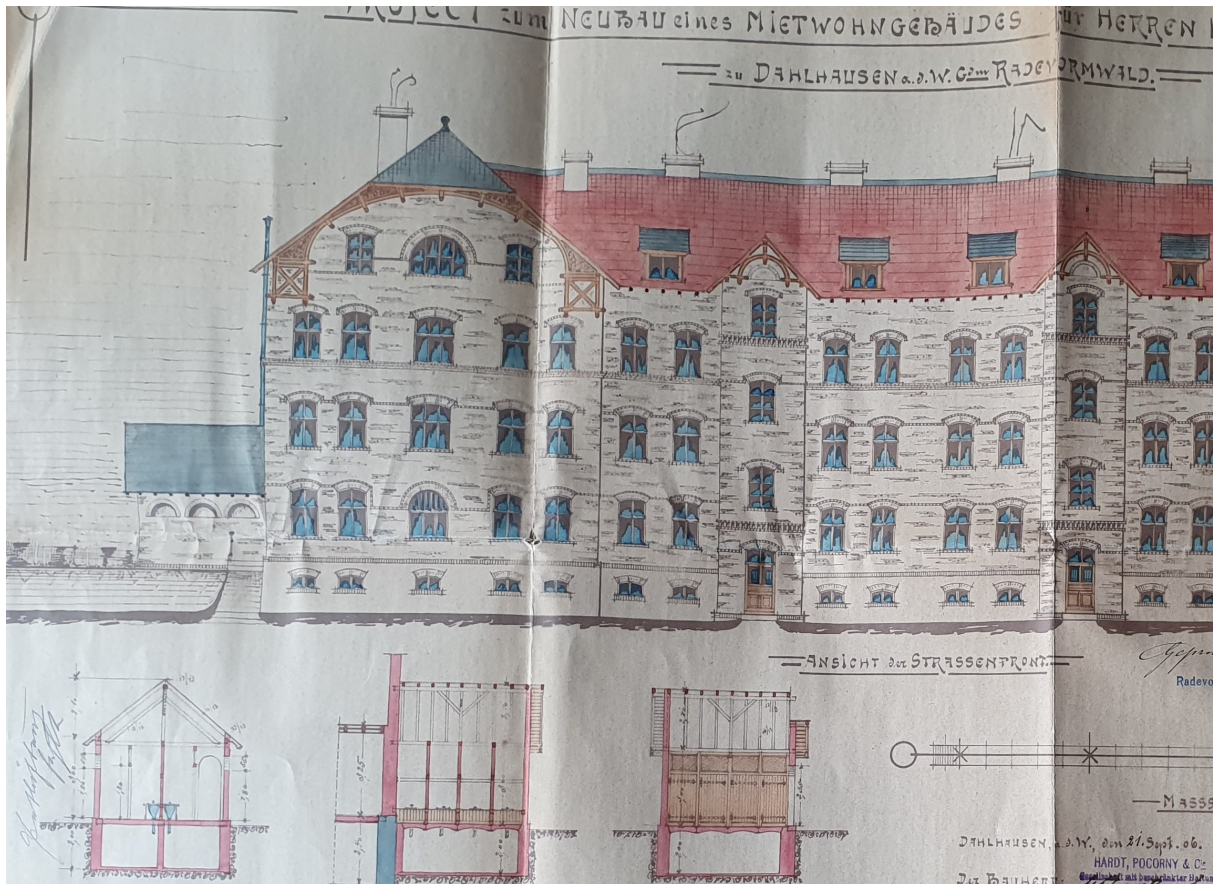
§ 69 BauO NRW 2018:**Abweichung vom Schallschutz zum Erhalt von Wohnraum**

Ein ehemaliges Arbeiterhaus von 1906 mit einzelnen Wohnräumen, Gemeinschaftsküchen sowie weiteren Gemeinschaftsräumen soll im Wege der nachträglichen Legalisierung umgenutzt werden als Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten. Die Wohnnutzung bleibt erhalten.

Aufgrund eines Eigentümerwechsels sowie durchgeführter Umbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren wurde ein Bauantrag für den Umbau des Dachgeschosses sowie Nutzungsänderungen gestellt. Im Anschluss an die erteilte Baugenehmigung wurde ein Schallschutznachweis angefordert.

Der Antragsteller fragt nun an, ob die Forderung des Schallschutznachweises entfallen kann, da die Decken zwischen den Nutzungseinheiten die Anforderungen nicht einhalten. Eine Ertüchtigung der Decken wäre mit einem hohen Aufwand und hoher Investition verbunden. Welche Verbesserung des Schallschutzes unter Berücksichtigung der Statik zu erreichen wäre, ist nicht bekannt. Zudem ist das Gebäude in Nutzung.





Fragen

1. Haben die anderen Bauaufsichtsbehörden ähnliche Fälle?
2. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit Abweichungen vom Schallschutz, ggf. auch Wärmeschutz um?
3. Kann bei einem bestehenden Gebäude im Sinne des Bestandsschutzes und zum Erhalt von Wohnraum auf den Schallschutznachweis verzichtet werden oder geringere Anforderungen an die Decken akzeptiert werden?
4. Wie erfolgt die Begründung der Abweichung? Muss ein Fachplaner den Bestand beurteilen und die Unterschreitung darlegen oder ist eine Begründung im Abweichungsantrag ausreichend?

Ergebnis

Die Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen wurden im vorliegenden Fall von der Bauaufsicht als so erheblich bewertet, dass diese nicht von der ursprünglichen Baugenehmigung abgedeckt sind. Daher war ein neues Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Offensichtlich sind in diesem auch der Schallschutz, Wärmeschutz und die Standsicherheit betroffen.

Die einzureichenden Nachweise sind jedoch bei einer nachträglichen Legalisierung bereits zur Genehmigung vorzulegen, nicht zu einem späteren Zeitpunkt.

In NRW ist die Bewertung auf externe Sachverständige übertragen. Diese haben die Abweichungen zu beschreiben und zu begründen. Die Bauaufsicht kann hier nur auf Plausibilität prüfen und sich bei ihrer Abweichungsentscheidung nach § 88 BauO NRW 2018 an dieser Expertise orientieren. Die gesunden Wohnverhältnisse sind hierbei stets zu wahren.

Bei der Entscheidung sollten keine erhöhten Kosten (Mehraufwand bei bewohnten und freizuziehenden Einheiten etc.) als Begründung einfließen, die ohne illegale Nutzung/Umbauten etc. nicht entstanden wären. Ausgangslage ist stets die nicht veränderte, zuletzt legale Situation. Ansonsten würden Schwarzbauende bessergestellt als korrekt Agierende.

Nachvollziehbar mag sein, die Qualitäten der Bauteile nur an die Anforderungen anzupassen, die zum Zeitpunkt der ersten Herstellung galten.

Vorgeschlagen wird aus dem Plenum, einen Hinweis in die Baugenehmigung aufzunehmen, dass Wärmeschutz/Schallschutz nicht dem erforderlichen Stand entsprechen. So werde die Verantwortung auf die Bauherrschaft übertragen und mögliche Erwerber sind hierdurch informiert.

§ 71 Abs. 2 BauO NRW 2018 (Fassung 2026/ Entwurf):

Fristen im Baugenehmigungsverfahren / Beteiligungen der Fachbehörden

Der aktuell bekannte geplante Gesetzestext lautet in § 71 Abs. 2 BauO NRW 2018 wie folgt:

„...Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt.

Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen.

Die Frist darf nur ausnahmsweise bis zu einem Monat verlängert werden, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches erforderlich ist.“

Frage

Gibt es schon Erkenntnisse dazu ob andere Rechtsvorschriften, z. B. Denkmalschutzgesetz, entsprechend den Fristen angepasst wird? Das LVR hat im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Denkmalbehörde aktuell eine Frist von acht Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme.

Ergebnis

Grundsätzlich stellt die geplante Reduzierung der Beteiligungszeit im Rahmen der anstehenden Novellierung der Landesbauordnung alle zu beteiligenden Stellen vor einer größeren Herausforderung. In der Gesetzesbegründung wird darauf verwiesen, dass die unteren Bauaufsichten für die Verfahrensökonomie verantwortlich sind und dies nicht erst ab einer weiteren Novellierung, sondern auch jetzt bereits. In dieser Verantwortung haben aber auch die zu beteiligenden Stellen ihre Organisation zur Erfüllung der Monatsfrist eigenständig sicherzustellen.

Sobald es zu einer Genehmigungsfiktion kommt, beginnt mit Start der Beteiligung die Zeit zu laufen, da direkt nach dem Monat der Beteiligung, die Zeit von drei Monaten für die Bearbeitung des Bauantrages durch die untere Bauaufsichtsbehörde beginnt. In Summe bedeutet dies, dass mit Start der Beteiligung nach vier Monaten die Genehmigungsfiktion eintritt. Es ist Aufgabe der unteren Bauaufsichten dieses Zeitfenster zu organisieren. Hierbei würde grundsätzlich die Möglichkeit bestehen einer zu beteiligenden Stelle mehr Zeit einzuräumen, was sich aber dann auf das eigene Zeitkontingent der unteren Bauaufsichtsbehörde auswirken würde. Es ist deshalb dringend angeraten, sich mit dem Ablauf der Bauanträge in der eigenen

Bauaufsicht intensiver jetzt zu beschäftigen und die zu beteiligenden Stellen zu informieren.

Besonders diskutiert wurde hierbei die in der Frage aufgeworfene Beteiligung des Denkmalschutzes. Das Verschmelzen von Baugenehmigungsverfahren mit dem Verfahren zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist nicht zwingend. Betrachtet man beide Produkte isoliert nach seiner jeweiligen rechtlichen Grundlage, können beide Verfahren parallel mit ihren jeweiligen Fristen abgearbeitet werden, so dass auch keine Anpassung erforderlich ist.

Die anschließende Diskussion zeigt, dass die Einbindung der unteren Denkmalbehörde inklusive Fachämter (LVR/LWL) in den Bauaufsichtsbehörden unterschiedlich praktiziert wird. Hierbei bleibt festzuhalten, dass die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis Aufgabe der unteren Denkmalbehörden ist und die Beteiligung der Fachämter durch die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes NRW von 2022 geschwächt wurde. Trotzdem verlassen sich viele untere Denkmalbehörden auf die Fachexpertise der Fachämter, die aber wiederum die die Fristen des § 24 DSchG NRW verweisen können. Der Wunsch nach einer Anpassung ist deshalb nachvollziehbar, aber nach unserem Kenntnisstand bisher nicht geplant. Außerdem wird darauf verwiesen, dass die Entscheidung bei der unteren Denkmalbehörde liegt und nicht bei den Fachämtern.

§ 82 BauO NRW 2018:

Umgang mit Problemimmobilien

Das Thema „Umgang mit Problemimmobilien“ wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach diskutiert. Da die Zahl an Problem- oder gar Schrottimmobilien aber trotz eingeleiteter Abwehrmaßnahmen weiter ansteigt und die Lage sich sogar verschärft, bedarf es einer weiteren Behandlung in dieser Runde. Eine besondere Facette dieses Themenkomplexes ist hierbei die meist ungenehmigte Etablierung von sog. „Monteurswohnungen“, vorzugsweise für Personen aus dem südosteuropäischen Raum.

Frage

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit der Problematik um? Es wird um einen umfassenden Erfahrungsaustausch gebeten. Dies gerade auch vor dem Hintergrund begrenzter Ressourcen.

Ergebnis

Die Änderung der Nutzung von Wohnen in Monteurswohnungen ist baugenehmigungspflichtig.

Die [...] derzeit erfolgende Vermietung der Wohnung "an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste/Monteure/Geschäftsreisende" stelle eine genehmigungsbedürftige, aber ungenehmigte Nutzungsänderung zu der allein genehmigten Wohnnutzung dar. Es handele sich danach um eine Nutzung als Ferienwohnung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Damit sei die Variationsbreite der erteilten Genehmigung zu (dauerhaften) Wohnzwecken verlassen. Eine solche Nutzungsänderung werfe zumindest auch neue bauplanungsrechtliche Fragen auf. Wie sich bereits aus § 13a BauNVO unzweifelhaft ergebe, sei die Nutzung als Ferienwohnung keine Wohnnutzung.

OVG NRW Beschl. v. 31.03.2021, Az.: 2 B 241/21

Siehe folgend die Zulässigkeiten nach der Gebietstypik gemäß § 13a BauNVO (Kleine Korrektur dieser Darstellung: Untergeordnete Räume sind im WR dennoch nur ausnahmsweise zulässig). Die Zusammenstellung erfolgte durch die BR Arnsberg.



§ 13a BauNVO

Ferienwohnungen:

„¹Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. ²Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.“

49 Aktuelle Novellierungen des BauGB und der BauNVO | Dienstbesprechung mit den Kreisen und Gemeinden | Arnsberg, 10.07.2017



§ 13a BauNVO

• Klarstellung und Definition i.S. Ferienwohnungen (FW)

(Anlass: gegenteilige Rechtsprechung verschiedener Obergerichte, insbesondere OVG Greifswald, Urt. v. 19.02.2014 – 3 L 212/12 –)

Räume oder Gebäude für FW (Satz 1)			untergeordnete Räume für FW (Satz 2)		
allgemein zulässig	ausnahmsw. zulässig	unzulässig	allgemein zulässig	ausnahmsw. zulässig	unzulässig
• WB • MD • MI • MU • MK	• WS • WA	• WR • GE • GI	• WB • MD • MI • MU • MK • WR	• WS • WA	• GE • GI

50 Aktuelle Novellierungen des BauGB und der BauNVO | Dienstbesprechung mit den Kreisen und Gemeinden | Arnsberg, 10.07.2017

Die Mieterschaft bei vorgesehenen Nutzungsuntersagung ist in der Regel der korrekte Adressat. Dies ist bei Monteurswohnungen nahezu unmöglich, weil die Mieterschaft häufig nicht bekannt ist und ordnungsbehördlich nicht zu greifen. Daher sind entweder die Vermieterschaft oder zwischengeschaltete Untervermietende zu belangen. Äußerst wichtig ist, dass alle möglichen Adressaten benannt werden und dann sehr genau begründet wird, welcher Adressat ausgewählt wurde.

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/c9c8a642-3ae8-4af4-9a0f-5e42d85e0154>

Gericht	OVG Nordrhein-Westfalen
Datum	31.03.2021
Aktenzeichen	2 B 241/21
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2021, 15641
Entscheidungsname	[Nicht verfügbar]
ECLI	ECLI:DE:OVGNRW:2021:0331.2B241.21.00

Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen

Beschl. v. 31.03.2021, Az.: 2 B 241/21

Bauordnungsverfügung auf Nutzungsuntersagung als Ferienwohnung und Androhung eines Zwangsgeldes

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens als Gesamtschuldner.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 3.125,-- Euro festgesetzt.

Gründe

Die Beschwerde hat keinen Erfolg.

Die in der Beschwerdebegründung dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen keine Änderung der angefochtenen Entscheidung.

Das Verwaltungsgericht hat den mit der Beschwerde weiterverfolgten Antrag,

die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragsteller vom 10. Dezember 2020 - 9 K 3179/20 - gegen die Bauordnungsverfügung der Antragsgegnerin vom 27. November 2020 hinsichtlich der Nutzungsuntersagung wiederherzustellen und hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung anzuordnen,

im Wesentlichen mit der Begründung abgelehnt, die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei formell ordnungsgemäß erfolgt und die erforderliche Interessenabwägung falle zum Nachteil der Antragsteller aus. Die angefochtene Bauordnungsverfügung, mit der den Antragstellern untersagt wurde, ihre im 2. Obergeschoss des Gebäudes B. L. 0a befindliche Wohnung zu einer anderen als der genehmigten Nutzungsart zu nutzen oder nutzen zu lassen, erweise sich bei der hier allein möglichen summarischen Prüfung als offensichtlich rechtmäßig. Die nach eigenen Angaben der Antragsteller derzeit erfolgende Vermietung der Wohnung "an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste/Monteure/Geschäftsreisende" stelle eine genehmigungsbedürftige, aber ungenehmigte

Nutzungsänderung zu der allein genehmigten Wohnnutzung dar. Es handele sich danach um eine Nutzung als Ferienwohnung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Damit sei die Variationsbreite der erteilten Genehmigung zu (dauerhaften) Wohnzwecken verlassen. Eine solche Nutzungsänderung werfe zumindest auch neue bauplanungsrechtliche Fragen auf. Wie sich bereits aus § 13a BauNVO unzweifelhaft ergebe, sei die Nutzung als Ferienwohnung keine Wohnnutzung. Dass dies in der zivilgerichtlichen Rechtsprechung anders gesehen werde, sei bauplanungsrechtlich irrelevant. Ausgehend hiervon sei die Nutzungsuntersagung ermessensgerecht erfolgt. Das sei bei einer formellen Illegalität regelmäßig der Fall. Auch die Störerauswahl sei nicht zu beanstanden. Ebenso sei eine auf die formelle Illegalität gestützte Nutzungsuntersagung grundsätzlich verhältnismäßig, selbst wenn die Nutzung an sich genehmigungsfähig sei. Etwas anderes gelte nur dann, wenn ein Bauantrag gestellt und auch nach Auffassung der Baugenehmigungsbehörde genehmigungsfähig sei. Ein solcher Ausnahmefall liege nicht vor. Es fehle bereits an einem Bauantrag der Antragsteller. Deshalb könne es auch dahinstehen, dass die Antragsgegnerin die ausgeübte Nutzung als Beherbergungsbetrieb qualifiziere. Die Frage, ob ein Beherbergungsbetrieb oder eine Ferienwohnungsnutzung vorliege, könne allenfalls für die Frage der Genehmigungsfähigkeit eine Rolle spielen, die sich hier mangels Genehmigungsantrages indes nicht stelle.

Das Beschwerdevorbringen begründet keine abweichende Interessenabwägung. Die Antragsteller meinen zu Unrecht, es führe auf einen entscheidungserheblichen Unterschied, dass die Antragsgegnerin zu Unrecht von einem Beherbergungsbetrieb ausgegangen sei, obwohl nach Auffassung des Verwaltungsgerichts eine Nutzung als Ferienwohnung vorliege. Denn beides ist von der vorliegenden Genehmigung zu reinen Wohnzwecken nicht gedeckt, sodass die hier allein maßgebliche formelle Illegalität der Nutzung, auf die die Antragsgegnerin ihre Ordnungsverfügung gestützt hat, von dieser Frage unberührt bleibt. Dass es der Antragsgegnerin allein um die Verhinderung einer von der Baugenehmigung nicht gedeckten Nutzung geht, kommt bereits im Tenor der Verfügung eindeutig zum Ausdruck. Im Übrigen ergibt sich aus dem Gesamtzusammenhang der Verwaltungsvorgänge, insbesondere der Anhörung der Antragsteller vom 8. Juni 2020 eindeutig, dass die Antragsgegnerin auch die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung, zu der nach § 13a BauNVO eine Nutzung als Ferienwohnung zählt, wenn sie nicht (auch) als Beherbergungsbetrieb zu qualifizieren ist, in ihre Überlegungen einbezogen und die Nutzungsuntersagung auch für diesen Fall - zutreffend - aufgrund der formellen Illegalität für angezeigt gehalten hat. So wird die Nutzungsänderung in dem Anhörungsschreiben vom 8. Juni 2020 mit Klammerzusatz ausdrücklich als "(Beherbergung/Vermietung zu gewerblichen Zwecken)" apostrophiert. Auch in der Untersagungsverfügung vom 27. November 2020 ist mehrfach von einer gewerblichen Nutzung der Wohnung die Rede. In diesem Zusammenhang mag auch zu berücksichtigen sein, dass die Qualifikation einer Nutzung als Ferienwohnung gerade im Verhältnis zu einem Beherbergungsbetrieb angesichts einer Vielzahl von identischen Betriebsmerkmalen von fließenden Übergängen geprägt ist. Dies kommt nicht zuletzt in § 13a BauNVO deutlich zum Ausdruck.

Zur früheren Rechtslage vgl. insbesondere Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO - Kommentar, 3. Aufl. 2014, § 3 Rn. 24, 41, § 4a Rn. 23.

Selbst eine unzutreffende rechtliche Begründung für eine objektiv zu Recht angenommene formelle Illegalität führte entgegen der Auffassung der Antragsteller auch nicht auf einen Ermessensfehler. Dies gilt schon deshalb, weil dies die Tatbestandsebene und nicht die Rechtsfolgenseite der Entscheidung beträfe. Angesichts der von der Beschwerde nicht in Zweifel gezogenen ständigen Rechtsprechung, wonach eine auf die formelle Illegalität gestützte Nutzungsuntersagung nur dann (ausnahmsweise) unverhältnismäßig sein kann, wenn für die geänderte Nutzung ein Bauantrag gestellt ist, der auch nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde (offensichtlich) genehmigungsfähig ist (Hervorhebung hier durch den Senat), gilt dies auch dann, wenn die Baugenehmigungsbehörde aufgrund einer unzutreffenden rechtlichen Bewertung die Genehmigungsfähigkeit verneint. Wie indes bereits das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, scheitert hier die Annahme eines Ausnahmefalles aber schon daran, dass die Antragsteller einen entsprechenden Bauantrag bis heute nicht gestellt haben. Die mit dem Schriftsatz vom 23. Februar 2021 mitgeteilte E-Mail-Korrespondenz ersetzt einen solchen Bauantrag jedenfalls nicht.

Mit Blick auf die Ausführungen in diesem Schriftsatz sei lediglich darauf hingewiesen, dass es den Antragstellern obliegt, vor Aufnahme der beabsichtigten Nutzung die Erteilung einer Baugenehmigung abzuwarten und hierfür einen formgerechten Bauantrag zu stellen (vgl. auch § 74 Abs. 7 BauO NRW). Die antizipierte Unterstellung, die Antragsgegnerin werde eine beantragte Baugenehmigung in rechtswidriger Weise ablehnen, rechtfertigt es nicht, die ungenehmigte, aber genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung aufzunehmen oder fortzuführen. Die Antragsteller sind dann gehalten, gegebenenfalls ihren - vermeintlichen - Genehmigungsanspruch gerichtlich durchzusetzen. In

diesem Zusammenhang merkt der Senat indes an, dass aufgrund der vorläufigen Einschätzung des Verwaltungsgerichts jedenfalls nicht feststeht, dass die Einschätzung der Antragsgegnerin tatsächlich fehlerhaft wäre, mag für eine Nutzung (allein) als Ferienwohnung auch aus den vom Verwaltungsgericht angeführten Gründen manches sprechen. Dies bedeutete im Weiteren auch nicht automatisch, dass die von den Antragstellern illegal aufgenommene Nutzung tatsächlich genehmigungsfähig wäre. Diese Frage bleibt vielmehr der (umfassenden) Prüfung in einem förmlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dabei mag ggf. auch berücksichtigt werden können, dass die Antragsteller in ihrer - im Übrigen trotz der sofort vollziehbaren und gerichtlich bestätigten Nutzungsuntersagung jedenfalls am 23. März 2021 noch so aufrufbaren - Internetpräsentation die Wohnung offenbar selbst unter der Rubrik "Hotel" und nicht (nur) der Rubrik "Ferienwohnung" anbieten.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 2, 159 VwGO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 1, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 3 GKG und folgt der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar, § 152 Abs. 1 VwGO.

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.

§ 85 i. V. m. § 4 Abs. 1 und § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018:**öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung von Stellplätzen**

Im konkreten Fall erfolgt die Erschließung der Stellplätze hinter dem Gebäude über benachbarte Grundstücke. Hier ist fraglich, ob dafür eine Baulast erforderlich ist oder die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch ohne Lageplan ausreicht.

Gemäß § 4 Absatz 1 BauO NRW muss die Erschließung eines Grundstücks bei Nutzungsaufnahme gesichert sein. Vorliegend liegt das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist damit ausreichend gesichert. Sofern ein Grundstück öffentlich-rechtlich erschlossen ist i.S.d. § 4 Absatz 1 BauO NRW 2018, muss jede weitere Erschließung des Grundstücks nicht mehr § 4 Absatz 1 BauO NRW 2018 entsprechen. Das bedeutet, dass jede weitere Zufahrt zum Grundstück nicht in einer bestimmten Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben muss. Zudem müssen bei einer zweiten Zufahrt keine für die Versorgung mit Löschwasser erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sein.

Dementsprechend ist es grundsätzlich nicht erforderlich, dass eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung zu der Rückseite des Gebäudes nach § 4 Absatz 1 BauO NRW vorliegt.¹

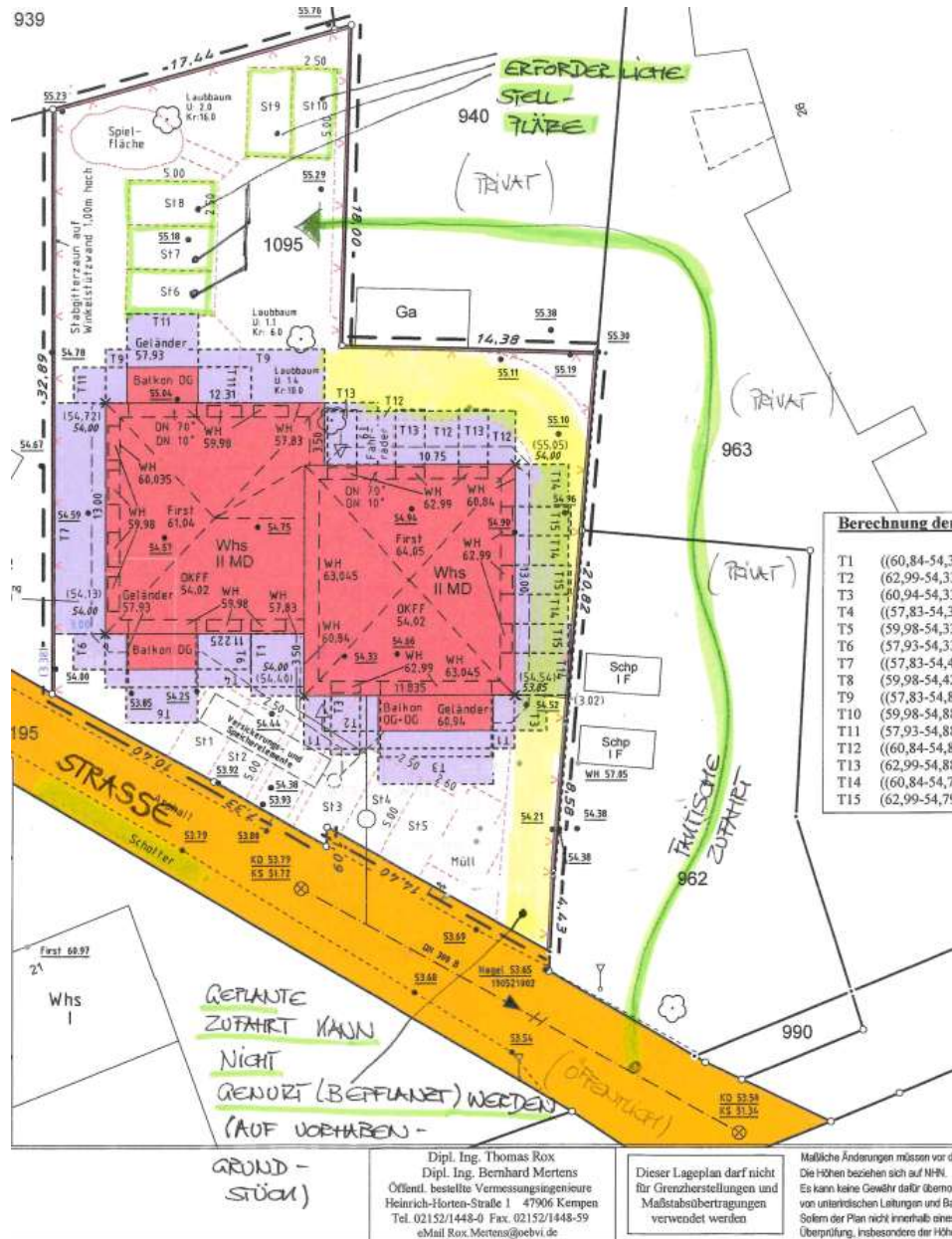
Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu den Stellplätzen auf der Rückseite des Gebäudes aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist. Fraglich ist jedoch, ob eine öffentlich-rechtliche Erschließung der rückwärtigen Stellplätze aus anderen Gründen erforderlich ist.

Gemäß § 48 BauO Absatz 1 NRW 2018 sind die notwendigen Stellplätze, Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen oder nach örtlicher Bauvorschrift durch Zahlung eines Ablösungsbetrages durch die Bauherrschaft gegenüber der Gemeinde abzulösen.

Aus dieser Vorschrift und zugehörigen Kommentierungen geht lediglich eine Verpflichtung zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zufahrt zu den Stellplätzen hervor, wenn diese auf Fremdgrundstücken liegen. Es gibt keinen Hinweis dazu, dass auch die Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst öffentlich-rechtlich gesichert

¹ OVG Münster, Urteil vom 30.10.2009 – 7 A 2548/08 (bzgl. Angemessener Breite) und VG Gelsenkirchen, Urteil vom 12.07.2012 – 5 K 2628/10 (bzgl. Weitere Erschließung)

Da sich die Stellplätze vorliegend auf dem Baugrundstück selbst befinden, scheint eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt zu diesen nicht erforderlich.



Fragen

1. Würde in diesem Fall eine Eintragung ins Grundbuch ausreichen ohne einen Lageplan, der Breite und Lage der Zufahrt konkretisiert?
2. Welche Rechtsgrundlage sichert die dauerhaft mögliche Nutzung und Erschließung der mitunter rückseitig angeordneten erforderlichen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück, wenn in den §§ 4 und 48 BauO NRW hierzu keine Angaben gemacht werden?
3. Handelt es sich hier um eine Gesetzeslücke oder gibt es eine darüberhinausgehende Rechtsgrundlage?

Ergebnis

1. Nein, eine Eintragung ins Grundbuch wäre eine zivilrechtliche Sicherung und daher nicht ausreichend.
2. Die Rechtsgrundlage ergibt sich entgegen der Annahme aus § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018, denn hier ist geregelt, dass „bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, (...) die notwendigen Stellplätze, Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen (sind)“. Zur Benutzung gehört nicht nur die Herstellung der Stellplätze: Bereits der Begriff impliziert auch die Anforderung, dass die Stellplätze auch tatsächlich erreicht werden müssen, da sie sonst nicht benutzbar sind.

Gemäß OVG-Beschluss vom 08.08.2013, AZ 7 A 3001/11 wird diese Einschätzung bestätigt: Betrifft eine Stellplatzbaulast (...) sog. gefangene Stellplätze, die keinen direkten Kontakt zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen, muss die Stellplatzbaulast zugleich eine Zufahrtsbaulast einschließen. Dafür muss sie nicht nur ein Zu- und Abfahrtsrecht gewähren, sondern - in gleicher Weise wie das für die Stellplatzflächen selbst gilt - hinreichend bestimmt regeln, wo sich die frei zu haltenden Zufahrts- bzw. Abfahrtsflächen befinden. Dies kann durch eine textliche Beschreibung der Flächen oder durch eine zeichnerische Darstellung erfolgen (vgl. zu letzterem § 18 BauPrüfVO).

3. Es handelt sich nicht um eine Regelungslücke (s. o.).

§ 85 BauO NRW 2018:**Vereinigungsbaulast**

Eine Vereinigungsbaulast ermöglicht es, dass mehrere Grundstücke bauordnungsrechtlich als eine Einheit behandelt werden, sodass ein Gebäude über Grundstücksgrenzen hinweg errichtet werden kann. Sie wird für Bauvorhaben benötigt, die auf mehreren Flurstücken gleichzeitig liegen und wird in das Baulastenverzeichnis der Gemeinde eingetragen. Dies ist oft eine Bedingung für die Baugenehmigung.

Frage

1. Wie verfahren die anderen Bauaufsichtsbehörden mit dem geplanten Überbau mehrerer Flurstücke für einen Neubau? Wird hier eine Vereinigungsbaulast eingetragen oder ist eine Vereinigung oder Verschmelzung der Flurstücke erforderlich?

Ergebnis

Baulasten müssen eingetragen sein, bevor die Genehmigung erteilt wird. Baulasten sind daher i.d.R. Voraussetzungen, nicht Bedingung im Sinne des § 36 VwVfG NRW für die Erteilung der Baugenehmigung.

§ 4 BauO NRW 2018 lautet „Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.“

Schon der Wortlaut der Vorschrift begrenzt nicht die Lage des Vorhabens nur auf zwei Grundstücke. Aus diesem Grund wird auch eine Vereinigungsbaulast eingetragen, wenn mehrere Grundstücke betroffen sind.

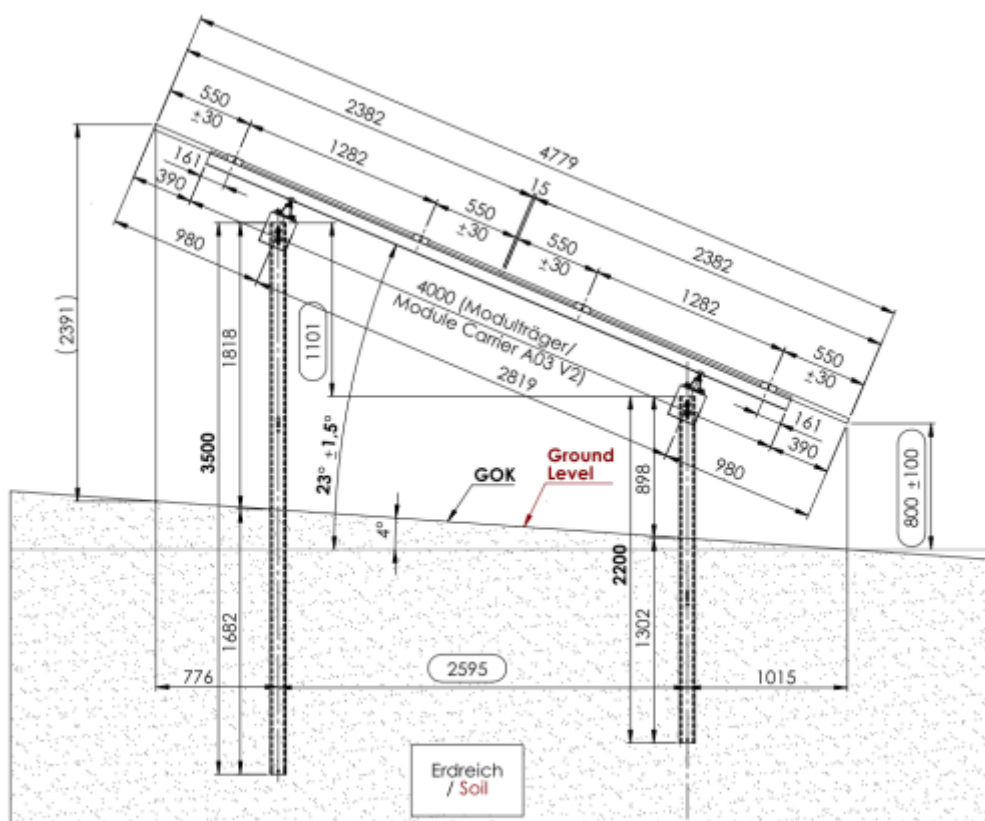
Ratsam ist jedoch immer, den Antragstellern zunächst zu empfehlen, die betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu vereinigen und katastermäßig zu verschmelzen. Da dies aus verschiedensten Gründen oft nicht oder nur schwierig realisierbar ist, werden auf Antragstellung Vereinigungsbaulasten eingetragen.

Bezüglich der Frage nach dem Erfordernis von weiteren zusätzlichen Baulasten wird auf TOP 5 der 96. Tagung des AKbab verwiesen.

Die obige Rechtsauffassung wurde durch die Anwesenden geteilt.

Nachweis der Standsicherheit durch einen Prüfstatiker bei PV-Freiflächenanlage

Wir haben uns bekannte Statiker um Einschätzung gebeten, die dem Einfordern einer Prüfstatik zustimmten. Jedoch konnte keine rechtliche Grundlage angegeben werden, auf die wir uns beziehen könnten.



Schnitt durch Konstruktionstisch

Fragen

1. Gibt es Erfahrungen mit PV-Freiflächenanlagen?
2. Wie schätzen die anderen Bauaufsichtsbehörden die Einordnung als Systembauten ein?
3. Auf welcher Basis kann eine Prüfstatik eingefordert werden bzw. entfallen?

Ergebnis

Es herrscht Einigkeit, dass bei der Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen auf Grundlage des § 68 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW 2018 eine geprüfte Statik – zusammen mit den zugehörigen Berichten, Bescheinigungen etc. – vorzulegen ist. Eine Ausnahme nach § 68 Abs. 3 BauO NRW 2018 liegt nicht vor.

Eine bewährte Ausführung gemäß § 8 Abs. 2 BauPrüfVO liegt ebenfalls nicht vor. Vielmehr umfasst diese Regelung weniger komplexe Bauvorhaben oder spezifischen Bauteile mit geringerem Gefährdungspotenzial, wie beispielsweise zimmermannsmäßige Auswechslungen bei kleinen Dachfenstern oder bestimmten Anschlüssen im Holzbau.

Typenstatiken beschränken sich nach hiesiger Erfahrung regelmäßig auf die oberirdische Konstruktion, die Verankerung im Boden bleibt regelmäßig außen vor. Gerade diese von Grundstück zu Grundstück unterschiedlichen Voraussetzungen und Erfordernisse müssen geprüft und überwacht werden.

§ 18 BauPrüfVO i.V.m. §§ 4 Abs. 1 oder 2 und 6 Abs. 2 BauO NRW 2018:**Qualität des Lageplans bei Anbauverpflichtungsbaulast**

Gemäß § 18 BauPrüfVO ist für die Eintragung von Baulasten nach § 4 Abs. 1 oder 2 und § 6 Abs. 2 BauO NRW 2018 sowie bei anderen Baulasten, die sich flächenmäßig auf Grundstücke oder Teile dieser beziehen, ein Lageplan einzureichen, sofern auf diesen in der Verpflichtungserklärung (§ 85 Abs. 1 BauO NRW 2018) Bezug genommen wird. Falls ein Lageplan eingereicht wird, muss es sich dabei um einen amtlichen Lageplan (§ 3 Abs. 3 BauPrüfVO) in zweifacher Ausführung handeln. Dieser muss mindestens die Angaben nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, 6, 8, 12 BauPrüfVO sowie die Grundstücksflächen, die von der einzutragenden Baulast betroffen sind, enthalten.

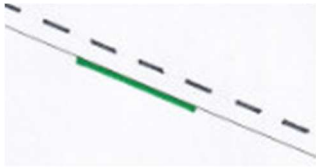
Fraglich ist, ob eine Anbauverpflichtungsbaulast unter die Paragraphen § 4 Abs. 1 oder 2 und § 6 Abs. 2 BauO NRW 2018 fällt. Unter § 4 Abs. 1 BauO NRW fällt die Zufahrtsbaulast, unter Abs. 2 des genannten Paragraphen die Vereinigungsbaulast. § 6 Abs. 2 BauO NRW bezieht sich hingegen auf Abstandsflächenbaulasten. Somit gehört die Anbauverpflichtungsbaulast nicht zu den in § 18 BauPrüfVO NRW genannten Paragraphen.

Fraglich ist, ob es sich bei einer Anbauverpflichtungsbaulast um eine Baulast handelt, die sich flächenmäßig auf ein Grundstück oder ein Teil dessen bezieht. Die Anbauverpflichtungsbaulast bezieht sich auf einen Abschnitt der Grundstücksgrenze, bei dem keine Abstandsfläche gegenüber Grundstücksgrenzen erforderlich ist, weil auf den Nachbargrundstücken bereits ohne Grenzabstand gebaut wird. Dazu wird lediglich eine farbliche Markierung entlang der Grundstücksgrenze eingezeichnet. Dementsprechend bezieht sich diese Baulast auf keine Grundstücksfläche. Aus diesem Grund ist keine Fläche eingezeichnet, sondern lediglich eine Linie.

Fraglich ist, ob die sog. Linie auch als Fläche bezeichnet werden kann.

*„Im rechtlichen Sinne bezieht sich der Begriff **Fläche** auf ein abgegrenztes Stück Land oder einen Teil der Erdoberfläche. Sie ist definiert durch ihre **Abmessungen** (Länge und Breite), **Form** und **Lage**. Dabei kann eine Fläche sowohl unbebaut (also freies Land oder Wald) als auch bebaut (zum Beispiel durch Gebäude) sein. Flächen können unterschiedlichen **Nutzungsarten** unterliegen, wie etwa der Landwirtschaft, dem Naturschutz oder der Bebauung.“*
(<https://www.juraforum.de/lexikon/flaeche#bedeutung-des-begriffs>)

Beispiel Darstellung einer Anbauverpflichtung:



Entsprechend dieser Definition und dem Beispielbild würde eine reine Linie nicht als Fläche gelten, da diese nicht durch eine Abmessung in Länge und Breite definiert werden kann und lediglich darstellt, an welcher Stelle der Grundstücksgrenze die Anbauverpflichtung besteht. Somit bezieht sich eine Anbauverpflichtungsbaulast nicht flächenmäßig auf ein Grundstück.

Fazit: Es ist kein amtlicher Lageplan für die Beantragung einer Anbauverpflichtungsbaulast erforderlich, da sich die Baulast nicht flächenmäßig auf ein Grundstück bezieht und auch nicht zu den in § 18 BauPrüfVO genannten Baulasten zählt. Somit ist ein einfacher Lageplan bei dieser Baulast ausreichend.

Fragen

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit der Eintragung einer Anbauverpflichtungsbaulast um?
2. Reicht ein einfacher Lageplan für die Eintragung einer Anbauverpflichtungsbaulast aus?

Ergebnis

1. Die meisten der Anwesenden fordern für die Eintragung einer Anbauverpflichtungsbaulast keinen amtlichen Lageplan.
2. Ja, da es sich hierbei nicht um eine Baulast handelt, die sich flächenmäßig auf ein Grundstück bezieht. Die Begründung wurde schon in der Anfrage zutreffend hergeleitet.

§ 18 BauPrüfVO i.V.m. § 12 Abs. 2 BauO NRW 2018:**Eintragung einer Baulast zur Verwendung gemeinsamer Bauteile**

Die Baulast "Verwendung gemeinsamer Bauteile" sichert, dass gemeinsame tragende Wände zwischen zwei aneinanderstoßenden Gebäuden auch nach dem Abriss eines der Gebäude bestehen bleiben. Dies ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Baulastenverzeichnis eingetragen wird und sicherstellt, dass die Standsicherheit bei der aneinandergrenzenden Gebäude gewährleistet bleibt.

Fragen

1. Wird hier die Vorlage eines amtlichen Lageplans gefordert?
2. Wie verfahren die anderen Bauaufsichtsbehörden mit der Eintragung der Baulast für gemeinsame Bauteile?

Ergebnis

1. Da es sich um eine Baulast nach § 18 BauPrüfVO handelt, die sich flächenmäßig auf Teile von Grundstücken bezieht, ist hier gem. § 3 Abs. 3 BauPrüfVO ein amtlicher Lageplan eines ÖBVI erforderlich.
2. Bis auf zwei Bauaufsichtsbehörden verlangen alle Anwesenden einen amtlichen Lageplan eines ÖBVI.

DIN 1045, Teil 1000:**Grundlagen und Betonbauqualitätsklassen (BBQ)**

Im Juli 2025 wurde die Normenreihe DIN 1045, Teil 1000 bauaufsichtlich eingeführt. Ziel dieser Einführung ist die Verbesserung der Bauqualität im Betonbau durch die Einführung der sogenannten Betonbauqualitätsklassen (BBQ) sowie durch klar definierte Anforderungen an Planung, Ausführung und Überwachung von Betonbauwerken.

Frage

1. Sind mit der Einführung der Norm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Nachweise zu fordern, beispielsweise ein Betonbaukonzept oder die Benennung eines BBQ-Koordinators?

Ergebnis

Der Standsicherheitsnachweis ist Teil der bautechnischen Nachweise und in der BauO NRW 2018 geregelt: § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018 regelt, dass der Standsicherheitsnachweis nach den anerkannten Regeln der Technik zu führen ist. Gemäß § 68 Abs. 1 BauO NRW ist die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit durch bautechnische Nachweise nachzuweisen.

Eine detaillierte Auflistung des Inhalts eines Standsicherheitsnachweises enthält die BauO NRW jedoch nicht.

Was genau der Nachweis beinhalten muss, ergibt sich nicht aus der Bauordnung selbst, sondern aus den Technischen Baubestimmungen und den zugehörigen Normen, insbesondere:

- DIN EN 1990 (Eurocode 0): Grundlagen der Tragwerksplanung
- DIN EN 1991 bis DIN EN 1999: Einwirkungen und Bemessungsregeln für verschiedene Materialien

DIN EN 1994-1-1 Eurocode 4: Bemessung und Konstruktion von Verbundtragwerken aus Stahl und Beton - Teil 1-1: Allgemeine Bemessungsregeln und Anwendungsregeln für den Hochbau;

Diese Normen regeln z. B.:

- Welche Einwirkungen (Eigenlast, Wind, Schnee etc.) zu berücksichtigen sind,
- wie Nachweise der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit zu führen sind,

- welche Sicherheitsbeiwerte gelten,
- und wie Nachweise dokumentiert werden müssen.

In NRW (und anderen Ländern) wird die verbindliche Anwendung der technischen Regelwerke in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB NRW) geregelt. Dort steht genau, welche Normen (z. B. die genannten Eurocodes) für den Standsicherheitsnachweis anzuwenden sind.

Je nach Verfahrensart bescheinigt der qualifizierte Tragwerksplaner oder der Prüfstatiker mit der Bescheinigung über die stichprobenhaften Kontrollen die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises entsprechend der Normen.

Die Bauaufsicht selbst prüft die Einhaltung der Anforderungen an die BBQ daher nicht.

§ 31 Abs. 3 BauGB:

Planeretzende Befreiung, Zustimmung der Gemeinde

Bereits seit 2024 besteht für Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Möglichkeit, Befreiungen von einem Bebauungsplan für Wohnbauvorhaben zu erteilen, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Anders als die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist dafür nicht (nur) das gemeindliche Einvernehmen erforderlich. Sondern, die Gemeinde muss einer planeretzenden Befreiung zustimmen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird diese Regelung nicht nur für alle Gemeinden möglich. Mit Zustimmung der Gemeinde können nun auch Baugenehmigungen erteilt werden, wenn das Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich rahmenüberschreitend ist, sich also insb. hinsichtlich des Maßes nicht in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 3b BauGB). Auch Vorhaben im Außenbereich können danach zugelassen werden (§ 246e BauGB).

Es wird um einen Erfahrungsaustausch der Bauaufsichtsbehörden gebeten, die bereits Befreiungen mit dem Instrument "Zustimmung der Gemeinde" erteilt haben.

Fragen

1. Erfolgt die Zustimmung der Gemeinde analog des gemeindlichen Einvernehmens als laufenden Geschäft der Verwaltung?
2. Wird die Politik als Rat oder Ausschuss in den Entscheidungsprozess eingebunden?
3. Wurde die Zuständigkeitssatzung für das neue Instrument "Zustimmung der Gemeinde" angepasst?
4. In welcher Form wird die Stadtplanung eingebunden?

Ergebnis

1. Bei den meisten Bauaufsichtsbehörden befindet sich der Prozess noch in der Abstimmung. Die erkennbare Tendenz war jedoch, dass die meisten BAB es als ein Geschäft der laufenden Verwaltung behandeln werden.
2. Siehe Antwort zu Frage 1.

3. Auch dieses Thema befindet sich noch in der Abstimmung. In den Städten Xanten und Köln werden derzeit bereits entsprechende Ratsvorlagen erstellt und können eingesehen werden, wenn sie im Ratsinformationssystem veröffentlicht wurden.
4. In der Regel sind dort die Aufgaben der „Gemeinde“ angeordnet.

Anlage: Präsentation des Städtetages zum Bauturbo

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

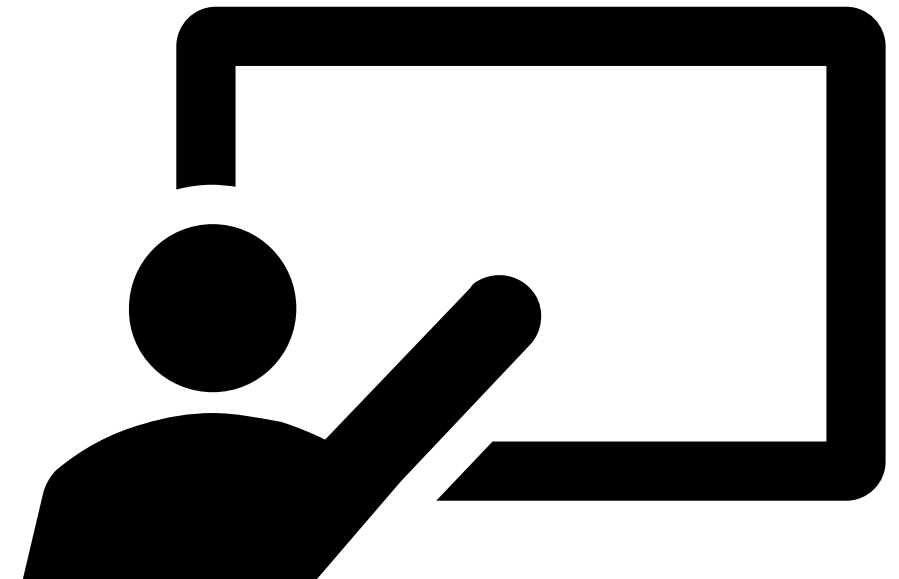
(BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)

**Vereinfachte Zulassung von Wohnbauvorhaben
mit den §§ 31, 34 und 246e BauGB
„Bauturbo“**

3. November 2025

Agenda

- Was ist neu?
- Kommunalbefragung des BBSR
- Beispiele für Herangehensweisen / Anwendungskriterien / „Leitplanken“
- Umgang mit der Zustimmung / Auswirkungen auf verwaltungsinterne Abläufe
- Wie geht es weiter?
- Prüfschema / Beispielfälle



§ 31 Absatz 3 BauGB

(Neuerungen betreffen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans)

„(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall **oder in mehreren vergleichbaren Fällen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. **Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.**“

Weggefallen:

- Verknüpfung mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB)
- Befristung

§ 34 BauGB

(Neuerungen betreffen die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung)

- Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:
 - „b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter **Gebäude**, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder“
- c) Nach Absatz 3a wird der **folgende Absatz 3b** eingefügt:
 - „(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde **kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen** vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der **Errichtung** eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

§ 36a BauGB

§ 36a Zustimmung der Gemeinde

- (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.
- (2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

§ 246e BauGB (1/2)

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:
 - 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
 - 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
 - 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.
- Hat eine Abweichung für **Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen** nach **überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen**, ist eine **Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen**.
Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

§ 246e BauGB (2/2)

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.
- (3) Im **Außenbereich** sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im **räumlichen Zusammenhang** mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.
- (4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.
- (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:
 - 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
 - 2. **Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“**

Trotz „Bauturbo“ weitergeltende Vorgaben und Gesetze

- **Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** (*unmittelbarer individueller Schutzanspruch*)
- **Vorgaben aus Fachgesetzen**
(z.B. Abstandsflächen und Gefahrenabwehr nach LBauO, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz)
- **Ausschluss bei rechtlichen Betroffenheiten Dritter** (*Nachbarschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Eigentums*)
- **Ausschluss bei Veränderung des bestehenden Gebietscharakters** (Gebietserhaltungsanspruch) sowie **potentieller Nutzungskonflikte** zur Vermeidung von Entschädigungs- und Kompensationsansprüchen
- **Willkürverbot** [Anspruch auf Gleichbehandlung aller Antragsteller im Recht, Entscheidungsbindung durch Vorbildwirkung vorangegangener Entscheidungen (Selbstbindung der Gemeinde)]
- Bauturbo-Genehmigungen sind als Ersatz für Bebauungspläne gedacht. Sie können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. **Die Grundsätze der Bauleitplanung** (u.a. zur Konfliktbewältigung) **sind weiterhin einzuhalten.**

Kommunalbefragung BBSR (04. bis 19.09.2025)

- Ziel: offene Fragen zum Bauturbo aus der kommunalen Praxis zu ermitteln
- Unterstützung durch den Deutschen Städtetag und Deutschen Städte- und Gemeindebund
- Rückläufe aus 206 Kommunen und einem kommunalen Spitzenverband
- Gleichverteilung zwischen Großstadt, Mittelstadt, Kleinstadt/Landgemeinde
- Bezug zu konkreten Voranfragen: bei ca. 10% der Fragen
- Zusatzfrage: *„Weitere Maßnahmen im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren, um den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen, bürokratische Hürden abzubauen und schneller und flexibler neuen, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen?“*  **239 Vorschläge**

Kommunalbefragung BBSR (04. bis 19.09.2025)

- TOP Themenkomplexe:

- Gemeindliche Zustimmung: *Zuständigkeiten, Grundlagen, Fristen...*
- Berücksichtigung von Umweltbelangen: *Prüfung der Auswirkungen...*
- Berücksichtigung von öffentlichen Belangen: *Ortsbild, Zersiedelung, städtebauliche Ziele...*
- Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht
- Begriffsauslegung: *räumlicher Zusammenhang, städtebauliche Anforderungen...*

Kommunalbefragung BBSR (04. bis 19.09.2025)

- Fragen zu § 246e BauGB:
- Insgesamt 327 Fragen
- Zu mehr als 90 Prozent rechtliche Fachfragen, die sich durch das BMWStB und die Fachkommission Städtebau in ihrem Mustereinführungserlass beantworten lassen
- Grundsätzliche Fragen, die im Umsetzungsdialog diskutiert werden können:
 - *Steuerungsinstrumente zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung*
 - *Passende Formen der Bürgerbeteiligung*
 - *Auswirkungen auf bestehendes Planungsrecht*
 - *Rechtssicherheit / Klagebefugnisse*
 - *Wunsch nach guten Beispielen*

Grundhaltung zur Anwendung des Bauturbos

- Nutzung des Bauturbos ist bei vielen Flächen und manchen Vorhaben sinnvoll
- Zustimmung der Gemeinde: Welchen Mehrwert hat das Vorhaben für die Stadtgesellschaft?
(Art 14 Abs. 2 GG → Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen)

Anwendung Räumlich:

- Wohnen soll im Regelfall innerhalb der **FNP Kategorien** „Wohnen“ und „Gemischte Bauflächen“ zugelassen werden UND beschlossener städtebaulicher Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Wenn abweichend:

- Vorhaben **bis 1ha Flächeninanspruchnahme**:
Entscheidung Verwaltung → Zustimmung i.d.R. mit „kleinem Zustimmungsvertrag“
- Vorhaben **ab 1ha Flächeninanspruchnahme**:
abweichend von FNP und Konzepten
→ SR-Beschluss mit „großem Zustimmungsvertrag“/
oder BPlan mit städtebaulichem Vertrag

Grundhaltung zur Anwendung des Bauturbos

§§ 31(3), 34 (3b)
§246e BauGB
(bis 1ha)

„Kleiner Zustimmungsvertrag“
(Ohne SR Beschluss/Verwaltungshandeln)

- **Bauverpflichtung**
- Ggf.
Belegungsgebundener Wohnraum (30 % BGF)
- Geringe Versiegelung / Blau-Grün
- Einbeziehung Öffentlichkeit / Qualitätssicherung

§ 246e BauGB
(ab 1 ha) /ggf. mit
SR-Beschluss

„Großer Zustimmungsvertrag“
(SR-Beschluss NUR, wenn Abweichung von FNP und/oder beschlossenen Konzepten nach BauGB)

- **Belegungsgebundener Wohnraum (30 % BGF)**
- Bauverpflichtung
- Geringe Versiegelung / Blau-Grün
- Ggf.
Gemeinwohlorientierte Infrastruktur
(z.B. Quartiersnutzung)
- Einbeziehung Öffentlichkeit/ Baukultur

BPlan

Städtisches Baulandmodell
(Städtebaulicher Vertrag zu B-Plan)

- **Planungskosten**
- **Belegungsgebundener Wohnraum (30 % BGF)**
- Bauverpflichtung
- Geringe Versiegelung / Blau-Grün
- Ggf. Gemeinwohlorientierte Infrastruktur
(z.B. Schule, Quartierstreff)
- Einbeziehung Öffentlichkeit / Qualitätssicherung

Frühe Anwendung des Bauturbos

1. Projekte mit überschaubarem Rahmen - gemeindliche Zustimmung durch die Verwaltung

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Überschaubarkeit des Vorhabens▪ Überschaubarkeit der Nachbarkonflikte▪ Überschaubarkeit des politischen und öffentlichen Umfelds▪ Überschaubarkeit der inhaltlichen Problemstellungen | <ul style="list-style-type: none">➤ Keine Einbindung Stadtrat➤ Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Verwaltung➤ Ermächtigung hierfür durch Grundsatzbeschluss |
|--|--|

Vorteil: Schnelles Handeln der Verwaltung möglich

Vorbehaltliche Anwendung des Bauturbos

2. Projekte mit potenziell städtebaulicher Wirkung - Aufstellungs- und vorbehaltlicher Zustimmungsbeschluss durch den Stadtrat

Projekte mit potenziellen städtebaulichen Problemstellungen und/ oder erwarteten Konflikten

- Grenzfall zwischen echter Planungsbedürftigkeit und eingeschränkter Genehmigungsfähigkeit
- Mindestens eines der unter 1. genannten Kriterien lässt Konflikte erwarten
- Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch nicht abschließend absehbar

- Einbindung Stadtrat
- Aufstellungsbeschluss mit vorbehaltlicher Zustimmung nach § 36a BauGB durch den Stadtrat selbst, für den Fall, dass § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB keine wesentliche Konflikte zeigen

Vorteil: alle ggf. notwendigen formellen Schritte werden eingehalten

Spätere Anwendung des Bauturbos

3. Planungsbedürftige Projekte - Bebauungsplanverfahren oder BauTurbo durch gesonderten Stadtratsbeschluss

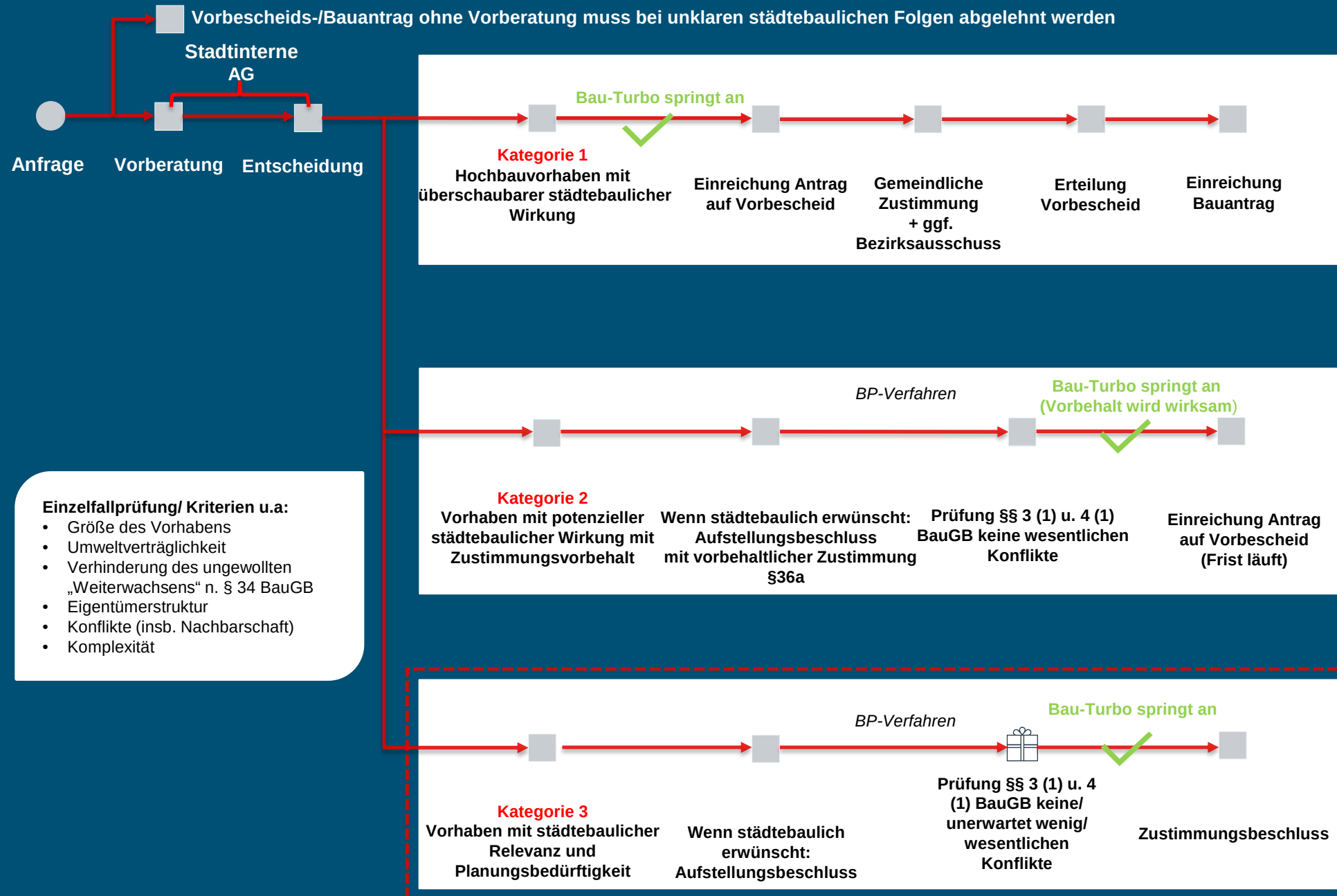
Später offenbar werdende Abkürzungsmöglichkeit mit dem Bauturbo

- Ersteinschätzung für Planungsbedürftigkeit zunächst gegeben, später stellt sich der Bauturbo als Abkürzungsmöglichkeit dar
- Ggf. schon vor Bauturbo eingeleitete B-Planverfahren, die man jetzt abkürzen kann

- Einbindung Stadtrat zwingend (Planungshoheit)
- Aufstellungsbeschluss mit vorbehaltlicher Zustimmung nach § 36a BauGB-E durch den Stadtrat selbst

Vorteil: alle ggf. notwendigen formellen Schritte werden eingehalten, es kann aber „abgekürzt“ werden

Der Bau-Turbo in der praktischen Anwendung – Vorschlag für Vorgehensweise



Weitere Beispiele für „Leitplanken“

- § 246e erlaubt Ausnahmen vom Planmäßigkeitsprinzip, **Verhältnismäßigkeitsprinzip** muss immer gewahrt bleiben. Bauleitplanung wird für gemischte Baugebiete, Nicht-Wohnnutzungen und Wohnnutzungen in größerem Umfang notwendig bleiben
- **Möglich: Grundsätzlicher Ausschluss von Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten** = Kein Verlust von Wirtschaftsflächen, keine unkalkulierbaren Nutzungskonflikte
- **Möglich: Keine Anwendung im klassischen Außenbereich**, max. moderate Siedungsarrondierungen (Wohnbaufläche im FNP); Landschaftsschutzgebiete sind tabu (außer Zustimmung der UNB im Einzelfall), strategische Umweltprüfung wohl i.d.R. erforderlich
- Keine Anwendung, **wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung** dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird, weil (hinterliegende) Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder **Immissionsprobleme** durch nachträgliche Erschließungen entstehen. „Unvereinbarkeit mit der Vorstellung der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ dürfte bei Darstellungen im Flächennutzungsplan oder bei Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gut begründbar sein.

Weitere Beispiele für „Leitplanken“

- **Bei Bedarf an öffentlicher Erschließung** vor Einleitung eines Abweichungsverfahrens klären, ob die Voraussetzungen für eine gemeindliche Zustimmung gegeben sind. Vorleistungen zur Erschließungsplanung sind notwendig. Sofern die Gemeinde nicht nach § 123 BauGB selbst erschließt, ist ein Verfahren zum Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig.
- Keine Anwendung, wenn dadurch **eine negative Vorprägung im Quartier** entsteht oder andere städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. Immissionsschutz) ermöglicht werden.
- **Bedingungen:** Alle Befreiungen/Abweichungen stehen im **Ermessen der Gemeinde („kann“)**: Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB werden nur erteilt, wenn der Antragsteller (ab 4 WE) 40% öffentlich geförderten Wohnraum realisiert, Durchgrünungskonzepte vorlegt und zu bestimmende Energie- und Baustandards einhält;
- **Bauverpflichtungen** im Rahmen von Zustimmungsverfahren an Fristen für die Einreichung von Bauanträgen koppeln.
- **Keine Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung**, da § 4 ROG nicht geändert wird.
- Keine Nutzung für die Überwindung der **Vorschriften des besonderen Städtebaurechtes**, z.B. Ersatzneubaubestätigung für ein zu erhaltendes Gebäude/ Ensemble gemäß § 172 BauGB.

Wer ist stadtintern für die Zustimmung zur Befreiung/Abweichung zuständig?

- § 36a BauGB: Grundsätzlich die Gemeinde = Rat der Stadt,
- § 41 Abs. 1 GO NRW - Rat der Stadt darf an Fachausschüsse, Bezirksvertretungen (Bezirksvertretungen) oder Verwaltung delegieren,
- § 41 Abs. 2 GO NRW – stadtinterne Zuständigkeitsregelung: Zuständigkeit der Ausschüsse, Bezirksvertretungen, Verwaltung. Zustimmungserfordernis politische Gremien mit entsprechenden Vorlagenlaufzeiten derzeit über 2 Monate.
- **Grundsatzbeschluss Rat** zur Neuordnung der Zuständigkeiten auf Verwaltung / Gremien erforderlich, um Zustimmungsfrist (3 Monate, mit Öffentlichkeitsbeteiligung 4 Monate) einhalten zu können.

Vorschlag:

- bei keinem erheblichen Abweichungsumfang = Delegation auf Verwaltung
- bei erheblichem Abweichungsumfang = Beteiligung politischer Gremien, ggfs. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Verwaltungsinterne Auswirkungen der neuen Befreiungs-/Abweichungstatbestände

- Personal der Planungsverwaltung wird zur **Unterstützung der Bauaufsicht** (informelle Vorphase) für Prüfung der Befreiungen/Abweichungen benötigt;
- Die Knüpfung der Zustimmung an Bedingungen erfordern vertragliche Regelungen. Juristische Unterstützung in der Stadtplanung ist erforderlich (offen: auch als Auflage zur Baugenehmigung möglich?);
- Insbesondere für die **Prüfung von Umweltbelangen** wird ggfs. zusätzliches Fachpersonal benötigt;
- Das Jahresarbeitsprogramm der städtebaulichen Abteilung ist so anzupassen, dass ausreichend Kapazitäten für die Prüfung von Anträgen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB verbleiben
- **Unterstützung der Bauaufsicht** in Bezug auf Maßnahmen u.a. zu Städtebau, Klima, Landschaft, Verkehr und zum Abschluss städtebaulicher Verträge erforderlich. Alle antragsrelevanten Belange **sind im Vorfeld der Antragstellung zu klären** (To-do-Listen / Checklisten für die Antragstellenden)
- Transparenz zur Anwendung des Bauturbos; **Ratsbeschluss**, der die „Leitplanken“ auch politisch bestätigt (ggf. wie bei der Einführung des § 13a BauGB im Jahr 2007).

Wie geht es weiter?

- BMWBSB „Umsetzungslabor“ mit Beteiligung Deutscher Städtetag
Ziel: Austausch, Praxisleitfaden
- FAQ-Liste (BBSR Kommunalbefragung)
- Mustereinführungserlass der FK Städtebau der BauMK
- Erfahrungsaustausch in den Gremien des Deutschen Städtetages

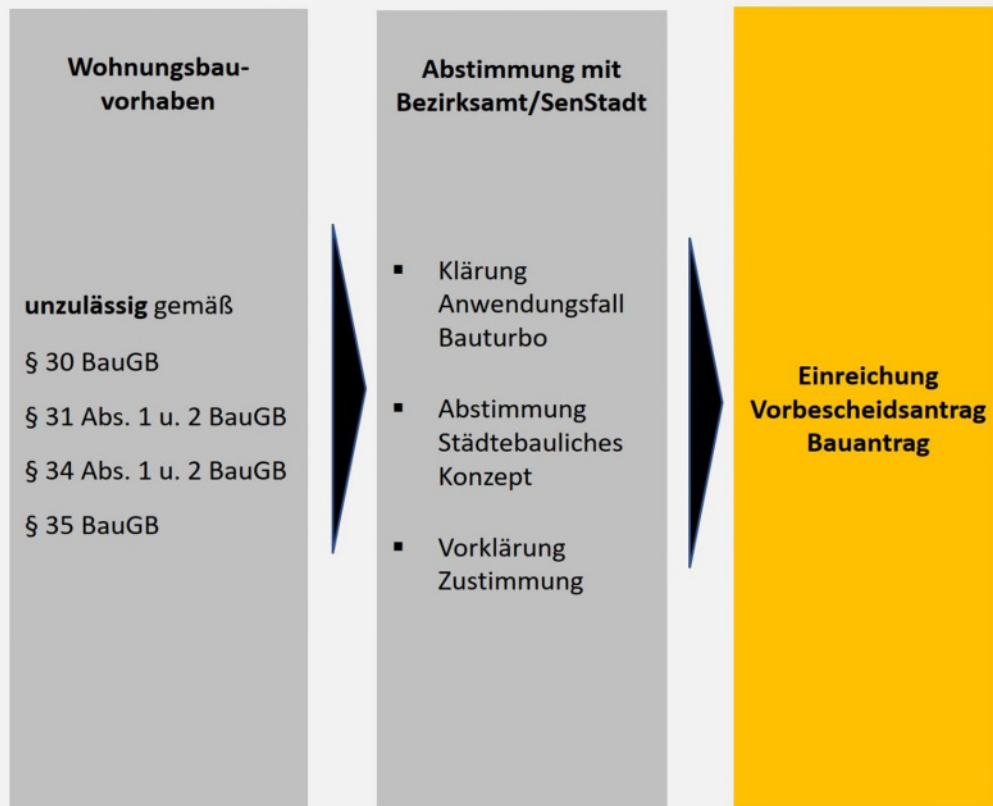
10.11.2025, 9:00 – 17:30 UHR Werkstatt Umsetzungslabor Bau-Turbo Hybride Veranstaltung Auftakt und Austausch mit Bundesebene. Die große Dialogveranstaltung zum hybriden Start des Umsetzungslabors für den Bau-Turbo. Hier kommen Kommunen aus ganz Deutschland zusammen, um Potenziale und Herausforderungen zu benennen – und erste Anwendungsfälle sichtbar zu machen. Freie Anmeldung für digitale Teilnahme. Zur Anmeldung	NOVEMBER 2025 Interkommunale Austauschformate Regelmäßige digitale Veranstaltung Erfahrung teilen. Wissen vertiefen. Wiederkehrende und regelmäßige digitale Treffen für Kommunen: offener Raum für Fragen, vertrauensvollen Austausch und fachliche Impulse aus der Praxis. Jeweils einem Schwerpunktthema gewidmet, die sich aus den Ergebnissen der Werkstatt ableiten. Freie Anmeldung für Kommunen möglich. Anmeldung ab Mitte November
JANUAR 2026 Forum Umsetzungslabor Bau-Turbo Präsenzveranstaltung Schwerpunktthemen festlegen und gemeinsam vorantreiben. In kleineren Gruppen arbeiten Kommunen und Expert:innen zu konkreten Fragen – etwa zu Nachverdichtung, Umnutzung oder ökologischer Neubau. Ansätze aus dem Forum werden im Nachgang in Arbeitsgruppen ausgearbeitet. Bewerbung für eine Teilnahme am ab Dezember, für die Arbeitsgruppen ab Februar möglich. Bald mehr erfahren und bewerben	MÄRZ 2026 Workshop Praxis-Radar Präsenzveranstaltung Erkenntnisse zurückspielen in die Gesetzgebung. Hier fließen Erfahrungen aus der Praxis direkt an die Bundesebene zurück, als strukturierte Feedbackschleife für bessere, wirksamere Regelungen. Bald mehr erfahren

Prüfschema

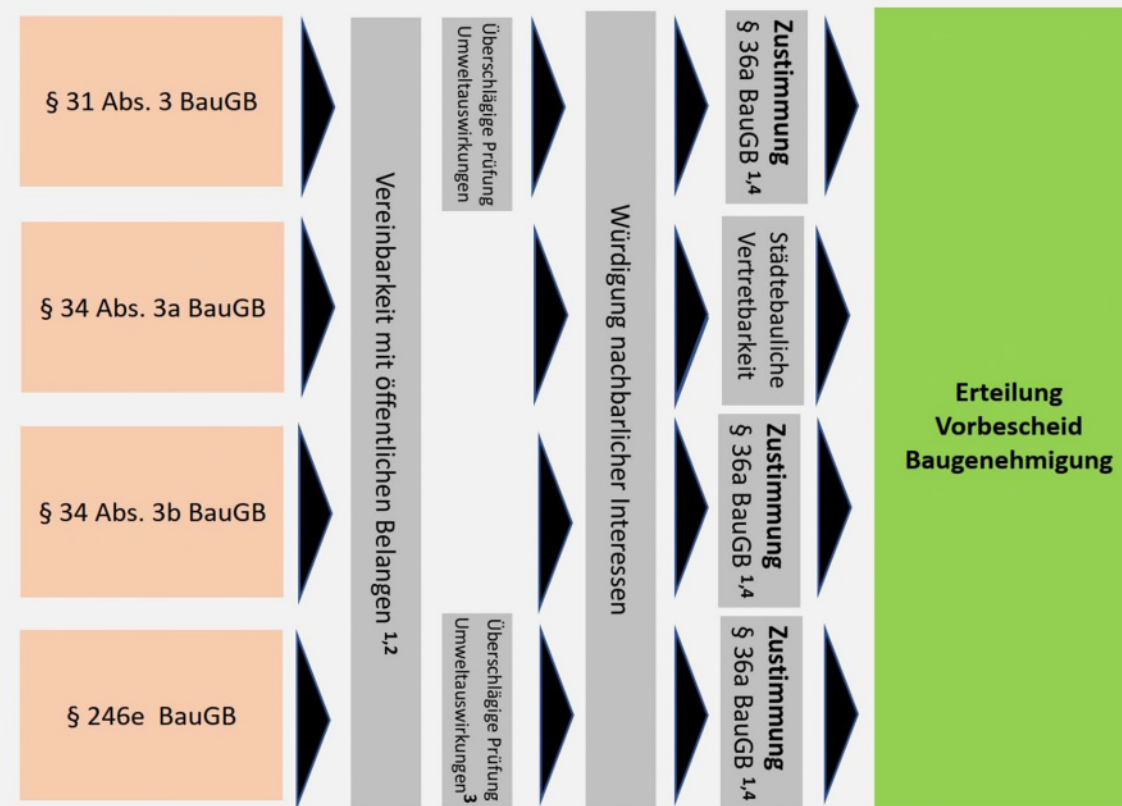


Source: Markus Winkler

Vorabstimmung



Bauplanungsrechtliche Prüfung



Quelle: Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo

Bei komplexen / großen Vorhaben

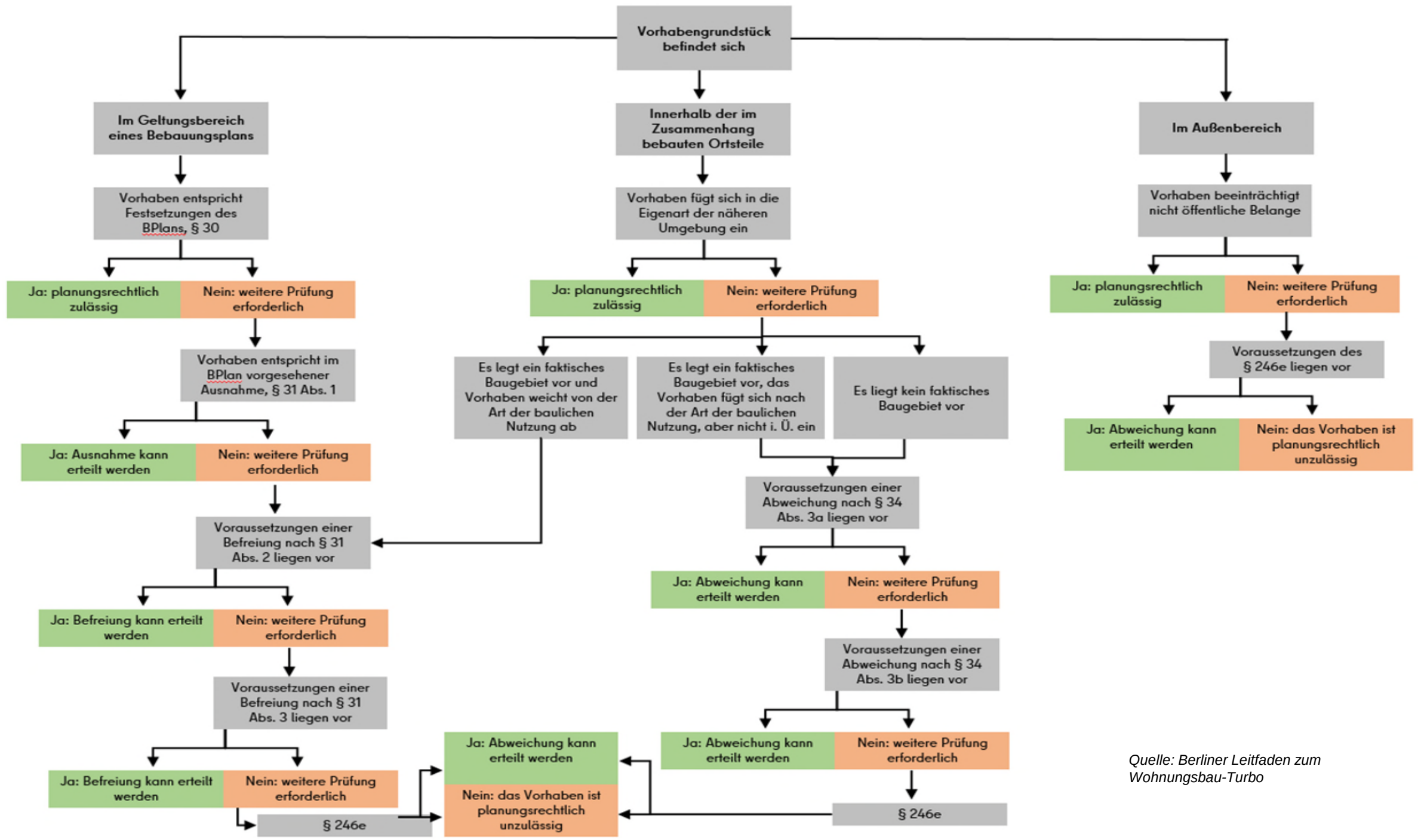
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und ggf. Durchführung **frühzeitige Beteiligungen** nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

¹ ggf. **Städtebaulicher Vertrag**

² ggf. **Unterrichtung SenStadt** gem. § 10 Abs. 6 oder § 17 Abs. 1 BauGB

³ obligatorisch bei Abweichungen von Bebauungsplanfestsetzungen sowie im Außenbereich - ggf. **Strategische Umweltprüfung**

⁴ ggf. **Öffentlichkeitsbeteiligung**



Quelle: Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo

Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel Außenbereich)

Negativ: obwohl weniger als 100 m vom Siedlungsrand entfernt, aber: große Außenbereichsfläche, keine Arrondierung mehr – wohl strategische Umweltprüfung / Planerfordernis (Hinweis: Anwendbarkeit von § 246e BauGB grundsätzlich möglich)



Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: rote Fläche, wenn Erschließungsmöglichkeit für blaue Fläche gesichert:
Voraussetzung mindestens: entsprechende F-Plandarstellung für städtebauliche Entwicklung



Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: „Außenbereich im Innenbereich“, ein bestandserhaltender Vorhabenträger –
Nachbarschaftsverträglichkeit ggfs. über Öffentlichkeitsbeteiligung, § 36a Abs. 2 BauGB



Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: „Außenbereich im Innenbereich“, Innenentwicklungsfläche



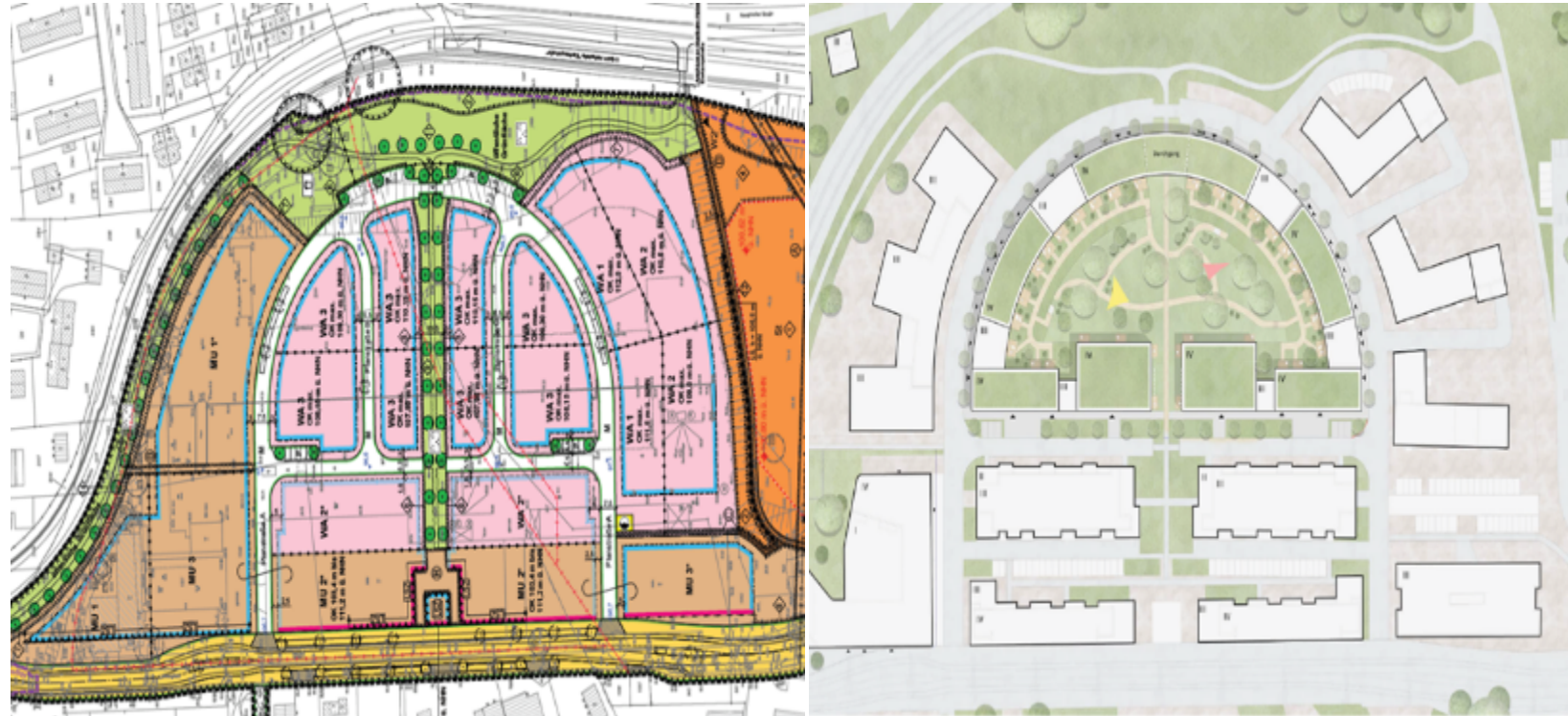
Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: Siedlungsarrondierung mit gesicherter Erschließung - Strategische Umweltprüfung gem. Art 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie wohl erforderlich



Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: Innenentwicklungsfläche, statt Einzelhäusern jetzt Mehrfamilienhäuser;
Erschließung/Lärm prüfen - abweichende städtebaulichen Vorstellung ggfs. durch Rat/Ausschüsse bestätigen lassen



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**



Deutscher Städtetag | www.staedtetag.de |  @staedtetag

Eva Maria Levold
Hauptreferentin
beim Deutschen Städtetag

§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB:**Geringfügige Erweiterung des Ersatzbaus im Außenbereich**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde der Ersatzbau eines Wohnhauses nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beantragt.

Der geplante Ersatzbau soll gegenüber dem bisherigen Bestand eine Vergrößerung der Grundfläche um ca. 18 m² aufweisen und aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen zu einem um ca. 32 % erhöhten Brutto-Rauminhalt führen.

Zur Berechnung der Wohnfläche:

Für das Bestandsgebäude wird eine Länge 14,53 m (12,36 m + 2,17 m) und Breite von 8,10 m angegeben. Der beantragte Ersatzbau ist mit einer Länge von 13 m und einer Breite von 10,5 m geplant.

Zur Berechnung des Brutto-Rauminhalts:

- Bestand: 745,41 m³ + 63 m³ (wg. Garage als Abstellraum) = 810,71 m³
- Ersatzbau: (9,08 m + ½ * 2,51 m) * 136,5 m² = 1.410,73 m³

Laut Antrag ergibt ist die Vergrößerung des BRI um ca. 32 % aufgrund

- 1) Dickerer Wärmedämmung auf den Außenwänden (GEG/EnEV)
- 2) Dickerer Wärmedämmung des Daches
- 3) Größere Fußbodenaufbauhöhe wegen Fußbodenheizung (im Sinne einer geringeren Vorlauftemperatur) (GEG)
- 4) Auf heutige Anforderungen angepasste lichte Raumhöhe (BauO NRW)
- 5) Anhebung der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im EG (Hochwasserschutz) erforderlich.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind „geringfügige Erweiterungen“ eines zulässigen Ersatzbaus im Vergleich zum Bestand möglich.

Frage

1. Ist der geplante Ersatzbau unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen noch als „geringfügige Erweiterung“ im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB anzusehen?

Ergebnis

§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

(...) 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,

(Der Außenbereichserlass ist nicht mehr gültig, wird als Auslegungshilfe für eine derartige Fallkonstellation gleichwohl weiterhin anerkannt)

Außenbereichserlass zu Punkt 4.2:

Der Neubau muss gleichartig sein, d.h. im Bauvolumen, in der Nutzung und Funktion dem früheren Gebäude entsprechen. Die Gleichartigkeit hängt nicht ab von der inneren Einteilung des Gebäudes oder der früheren Art der Nutzung einzelner Räume. § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB lässt bei Ersatzbauvorhaben für abgängige Gebäude gering-füfige Erweiterungen sowie geringfügige Standortabweichungen des neuen Wohn-gebäudes zu, d.h. dass durch die Standortverschiebung öffentliche Belange nicht zusätzlich (mehr als geringfügig) betroffen sein dürfen (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.1.1981 - IV C 85.77 - BVerwGE 61, 290).

Meißner, BauGB Kurzkommentar, § 35 BauGB, Rn. 38:

Es muss sich um ein hinsichtlich Größe und Funktion gleichartiges Gebäude handeln. Für die nach Satz 2 mögliche geringfügige Erweiterung kommt es nicht allein auf das quantitative Verhältnis zwischen dem ursprünglich vorhandenen Gebäude und dem Ersatzbau an; vielmehr ist von entscheidender Bedeutung, wie sich die Erweiterung auf die vom Ersatzbau betroffenen öffentlichen Belange auswirkt. Bei mehr als 20 % Vergrößerung der Grundfläche dürfte die Grenze überschritten sein. Hinsichtlich der nach Satz 2 zulässigen geringfügigen Abweichung vom bisherigen Standort kommt es darauf an, inwieweit die in Abs. [3] genannten Belange durch die Standortverschiebung zusätzlich mehr als geringfügig betroffen werden.

Das bisherige Gebäude weist nach § 177 Abs. 2 BauGB Missstände auf, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse entspricht. Mängel liegen nach § 177 Abs. 3 BauGB u.a. vor, wenn infolge Alterung oder Abnutzung die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mehr möglich ist oder das Gebäude wegen ihres äußeren Zustands das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt.

Beurteilung des konkreten Vorhabens:

Der geplante Neubau weist mit 136,50 m³ gegenüber dem Bestand mit 117,69 m² eine Vergrößerung der Grundfläche von 13,78 % auf, weshalb ich diesbezüglich die Erweiterung als zulässig beurteilen würde.

Der vergrößerte BRI ist als noch verträglich zu beurteilen, weil im Neubau mit Keller gebaut wird und sich aus Hochwasserschutzgründen ein Sockel ausbildet. Im Abgleich der Ansichten ist das Vorhabens zumindest noch in ähnlichem Rahmen.

Eine Verschiebung, um die Abstandsflächen einzuhalten sowie den Gewässerrandstreifen nicht zu bebauen erscheint zulässig. Für eine weitere Verschiebung können mit aktuellem Wissensstand keine Gründe erkannt werden.

Digitalisierung:

Baulastenverzeichnis

Der Oberbergische Kreis beabsichtigt sein Baulastenverzeichnis zu digitalisieren. Dabei haben sich einige Fragestellungen ergeben, die es zu klären gilt und daher ist folgendes von Interesse und wird hiermit zu Abfrage gestellt.

Fragen

1. Wie viele Bauaufsichtsbehörden haben ihr Baulastenverzeichnis bereits digitalisiert?
2. Wurden mit der Digitalisierung ein Dienstleister beauftragt oder wurde die mit eigenem Personal gemacht?
3. In welchem Format werden die Verpflichtungserklärungen gescannt?
4. Wo werden diese gespeichert? Fachprogramm oder DMS wie z.B. LinkBase?
5. Werden die vom Notar gebundenen Verpflichtungserklärungen dafür „geöffnet“?
6. Werden die Originale der Verpflichtungserklärungen im Anschluss vernichtet?

Ergebnis

1. Etwa die Hälfte der teilnehmenden BAB haben ihr Baulastenverzeichnis bereits digitalisiert.
2. Bei der weit überwiegenden Zahl der BAB, die ihr Baulastenverzeichnis bereits digitalisiert haben, wurde ein externer Dienstleister mit der Digitalisierung beauftragt. Nur einige wenige BAB haben dies mit eigenem Personal durchgeführt
3. Die vorherrschende Dateiform für die Speicherung der Daten ist das PDF-Format.
4. Überwiegend erfolgt die Speicherung der Daten im eingesetzten Fachverfahren.
5. Die meisten BAB haben die notariell beurkundeten, durch den/die Baulastgeber unterzeichneten Verpflichtungserklärungen zur Abgabe der Baulast nicht zum Scannen geöffnet.
6. Bis auf wenige Ausnahmen wurden bei der weit überwiegenden Zahl der BAB die beglaubigten Verpflichtungserklärungen nach der Digitalisierung nicht vernichtet.

Digitalisierung:**Ausfertigung und Archivierung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

Im Rahmen der Einreichung des digitalen Bauantrags beschäftigt sich die Stadt Wiehl momentan ebenfalls mit der digitalen Einreichung der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Einreichung soll - analog der Bauanträge - über die Plattform der Fa. Prosoz (elan comfort) eingereicht werden. Die Funktion „Abgeschlossenheitsbescheinigungen“ steht momentan dort noch nicht zur Verfügung, soll aber im Laufe des Jahres eingerichtet werden.

Daher laufen momentan Überlegungen wie eine solche digitale Bescheinigung aussehen muss. Zudem sollen die bisherigen Bescheinigungen digitalisiert werden. Es wurde ebenfalls um eine Einschätzung des Ministeriums gebeten. Diese liegt dem TOP bei.

Fragen

1. Welche Vorgaben müssen bei der digitalen Bescheinigung beachtet werden? Reicht hier die qualifizierte elektronische Signatur wie vom Ministerium vorgegeben? Gibt es hier andere Erfahrungen?
2. Haben andere Bauaufsichtsbehörden schon digitale Anträge nach WEG angenommen oder die Altfälle digitalisiert?
3. Könnte das Ministerium hier nicht einen Leitfaden / Handlungsempfehlung erarbeiten, wo alle Aspekte des digitalen Arbeitens für die BAB festgelegt werden? Der AK BAB könnte dies über eine Anfrage an das Ministerium erbitten.

Ergebnis

1. Die Frage nach den rechtlichen Vorgaben ist noch nicht abschließend geklärt. Insbesondere ist die weitere Verwendung einer digitalen Abgeschlossenheitsbescheinigung bei vielen Grundbuchämtern in NRW noch nicht möglich. Dies muss bei einer digitalen Beantragung und Ausstellung dort aber in dieser Form möglich sein, damit Wohnungseigentum gebildet werden kann. Für die Grundbuchämter ist das Justizministerium zuständig, so dass hier eine ressortübergreifende Abstimmung des MHKBD mit dem Justizministerium NRW erforderlich wäre.
2. Eine Abfrage ergab, dass kaum BAB das Verfahren zur Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG bisher digital anbieten. Von daher

gibt es auch keine Erfahrungsberichte. Auch die Tatsache, dass diese Verfahrensart noch nicht im Bauportal NRW angeboten wird zeigt, dass offenbar selbst der Gesetzgeber erkannt hat, dass es in diesem Verfahren noch erhebliche Regelungslücken gibt, die es zunächst zu schließen gilt, bevor diese Verfahrensart auch im Bauportal digital angeboten wird.

3. Wünschenswert wäre, dass das MHKBD diesbezüglich einen Leitfaden oder eine Handlungsempfehlung herausgeben würde.

Digitalisierung:**Abfrage zum Anschluss an das Bauportal NRW**

Kürzlich erfolgte durch die kommunalen Spitzenverbände die Weiterleitung von Informationen von d-NRW u.a. zu den möglichen Anschlussoptionen an das Bauportal NRW.

Nach diesen Informationen bestehen für die Bauaufsichtsbehörden, die sich noch nicht an das Bauportal NRW angeschlossen haben, vier Anschlussoptionen. Es wurde darum gebeten, sich möglichst schnell für eine der vier Anschlussoptionen zu entscheiden und sich dann anzumelden.

- Option 1: Keine aktive Nutzung des Bauportals; es erfolgt lediglich ein Verweis auf die zuständige BAB
- Option 2: Keine aktive Nutzung des Bauportals; es erfolgt eine Verlinkung zu dem von der jeweiligen BAB angebotenen Fachverfahren mit Onlineportal
- Option 3: Anschluss an das Bauportal mit der Nutzung der Antragstellungsmöglichkeit inkl. der Übermittlung der hochgeladenen Bauvorlagen an das externe Fachverfahren der BAB
- Option 4: Aktive Nutzung des Bauportals in vollem Umfang inkl. der Kommunikationsplattform

Frage

1. Wer hat sich bisher für welche Anschlussoption entscheiden?

Ergebnis

- Option 1 : 0 Meldungen
- Option 2 : 6 Meldungen
- Option 3 : 21 Meldungen
- Option 4 : 44 Meldungen

Da mehr als 71 BAB an der 102. Sitzung teilnahmen, haben sich vermutlich nicht alle an der Abfrage beteiligt. Es handelt sich somit auch nicht um eine repräsentative Umfrage mit einem belastbaren Ergebnis. Die hohe Zahl der Meldungen zu den Optionen 3 und 4 zeigt aber, dass zahlreiche BAB noch keine eigene Lösung für eine digitale Bauantragstellung anbieten und auf eine funktionierende Lösung durch das Bauportal NRW warten. Dies dürfte auch daran liegen, dass eigene Lösungen aufgrund der angespannten Haushaltslage vieler Kommunen nicht realisierbar sind und zudem zusätzliches Administrationspersonal erfordern, welches ebenfalls nicht verfügbar ist bzw.

hohe Personalkosten auslöst. Insofern warten viele noch auf die kosten- u. wartungsfreie Lösung durch das Bauportal. Es bleibt also abzuwarten, wann dieses mit vollem Funktionsumfang an den Start geht.