

Übersicht der Tagesordnungspunkte

zur
100. Tagung des AKbab
am
06.11.2024 in Lüdenscheid

TOP 01	Organisatorisches / Berichte aus anderen Gremien/ Änderung von Rechtsnormen
TOP 02	Bauportal NRW: Sachstand der Projektleiterin Frau Beier, MHKBD
TOP 03	§ 6 Abs. 8 BauO NRW 2018: Privilegierung von Wärmepumpen/ FAQ Bauportal
TOP 04	§ 8 Abs. 1 BauO NRW: Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, hier: Vorgärten
TOP 05	§ 10 BauO NRW: Citycubes als Werbeanlagen
TOP 06	§ 49 BauO NRW: Barrierefreies Bauen, Abweichungsbedarf, Mängel bei der Fertigstellung
TOP 07	§ 50 Abs. 2 Nr. 10 BauO NRW: „Wohnen +“ / Definition Wohnheime
TOP 08	§ 59 Abs. 1 BauO NRW: Forderung einer Brandmeldeanlage aufgrund eines Anpassungsverlangens
TOP 09	§ 60 BauO NRW, § 3 BauNVO: Zulässigkeit und Genehmigungspflicht Holzlager
TOP 10	§ 60 BauO NRW: Genehmigungsbedürftigkeit / Verfahrensfreiheit von vorübergehenden Nutzungsänderungen für Veranstaltungen
TOP 11	§ 62 Abs. 1 Nr. 10a BauO NRW: Verfahrensfreie Schwimmbecken im Außenbereich
TOP 12	§ 62 Abs. 3 BauO NRW: Verfahrensfreie Beseitigung
TOP 13	§ 64 Abs. 1 Nr. 3 und § 65 BauO NRW: Prüfung Starkregenereignisse im Baugenehmigungsverfahren
TOP 14	§ 65 BauO NRW i. V. m. UVPG: UV-Prüfung im Baugenehmigungsverfahren
TOP 15	§ 68 Abs. 2 BauO NRW: Brandschutz-Bescheinigung vor Erteilung der Baugenehmigung
TOP 16	§ 68 Abs. 3 BauO NRW: Fehlende Nachweise über stichprobenhafte Kontrollen

TOP 17	§ 72 Abs. 3 BauO NRW: Öffentliche Bekanntmachung
TOP 18	§ 75 Abs. 2 BauO NRW: Verlängerung der Geltungsdauer einer Genehmigung vor Ablauf der Unterbrechungsfrist
TOP 19	§ 82 Abs. 1 BauO NRW i. V. m. § 2 Abs. 3 PrüfVO NRW: Nutzungsuntersagung bei fehlenden Sachverständigenprüfungen
TOP 20	§ 84 Abs. 2 BauO NRW: Bescheinigung Rohbaufertigstellung
TOP 21	§ 1 Abs. 3 BauPrüfVO: Bauantragsformular
TOP 22	§ 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB i. V. m. UVPG Anlage 1 Nr. 18.7: Freiflächen-solaranlagen
TOP 23	§ 35 Abs. 1 BauGB: Agri-PV-Anlagen
TOP 24	§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB: Einstufung als „Das Bild der Kulturlandschaft prägende“ Gebäude
TOP 25	§ 35 Abs. 2 BauGB: Wohnmobilstellplätze im Außenbereich
TOP 26	§ 3 BauNVO: Zulässigkeit eines Edelfriseurs im Reinen Wohngebiet
TOP 27	§ 2 PrüfVO NRW: Prüfungen der technischen Anlagen
TOP 28	Nr. 3.1.5.3.1 AVerwGebO: Gebühren für Befreiungen/ Auslegung des Ermessensspielraums – Empfehlung des StGB

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

Information über aktuelle Rechtänderungen

- Muster-Holzbaurichtlinie vom 4.09.24
- MHKBD-Erlass vom 23.10.2024: Verzicht auf Bauartgenehmigung
- Änderung des BauGB: Unverbindliche Zeitschiene:
 - o 04.09.2024 Verabschiedung des Gesetzentwurfs durch das Bundeskabinett und Beginn des parlamentarischen Verfahrens (Bundestag, Bundesrat)
 - o 11.10.2024 Erste Lesung Bundestag (Erklärung der Eilbedürftigkeit)
 - o 18.10.2024 Erster Durchgang Bundesrat mit Stellungnahme Bundesrat
 - o 06.11.2024 Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrats
 - o 11.11.2024 (voraussichtlich) Anhörung im zuständigen Bundestagsausschuss (Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen)
 - o 18.12.2024 Abschließende Beratung und Beschlussempfehlung des zuständigen Bundestagsausschusses
 - o 20.12.2024 Zweite/Dritte Lesung Bundestag
 - o 14.02.2025 Zweiter Durchgang Bundesrat(mutmaßlich erledigt durch vorzeitiges Ende der Koalition)
- Zur VV Bauordnung gibt es keine neuen Erkenntnisse.
- Eine Dienstbesprechung des Bauministeriums mit den Unteren Bauaufsichtsbehörde wäre sehr hilfreich. Eine Ankündigung dafür gibt es nicht.

Ankündigung: Die 101. Sitzung findet in Hagen statt.

Es hat sich gezeigt, dass mehrfach TOPs angemeldet werden, die bereits in den letzten Sitzungen besprochen wurde. Bitte vor der Anmeldung die letzten Tagesordnungen sichten.

Bauportal NRW: Bericht zum Sachstand durch die Projektleiterin Frau Baier

Zum runderneuten Bauportal wurde bereits in mehreren Informationsveranstaltungen vom Bauministerium berichtet. Der zwischenzeitlich weiterentwickelte Stand wird den Kolleginnen und Kollegen mitgeteilt und Gelegenheit zum Austausch gegeben.

Ergebnis

Frau Baier stellt sich als zentrale Projektleiterin vor. Kontaktdaten: siehe Anlage.

Sie ist für Fragen zum Bauportal Ansprechpartnerin der Bauaufsichtsbehörden.

Für die technische Dienstleistung ist IT.NRW der zentrale Akteur.

Als Landeseinrichtung besteht damit keine Abhängigkeit von Dritten/ privaten Firmen.

Das Land NRW stellt das Portal als Service den Kommunen dauerhaft kostenlos zur Verfügung.

Ziele des Bauportals:

- Das Bauportal soll die Prozesse erleichtern statt Mehraufwand zu erzeugen.
- Digitalisierung als Ende zu Ende-Prozess: digitaler Antrag, digitale Prüfung, digitale Beteiligung, digitaler Bescheid. Nur gebaut wird noch analog...

Nützliche Elemente (Auszüge)

- Für den Kunden: Vorprüfassistent – klärt Verfahrensfreiheit.
 - o Rückfrage: Hinweis auf Planungsrecht, ggf. Befreiungserfordernis ?
Antwort: Hinweis im Portal auf weitere Rechtsgebiete.
- u.a. umfassende Erfassung und Weiterleitung der Statistikdaten
Hinweis: die Angaben der Bauherren sind oft nicht belastbar.
- Bekanntgabe von Bescheiden: Nur mit neuem Perso
- Normales Login geht auch mit Mail und Kennworten.

Weitere Information der Baubehörden

- via NRW.connect – Austauschplattform, nur persönliche Anbindung
- Bis Ostern 25: wöchentlich 2 Termine zur Bauportal (Anträge, ID, Kommunikationsplattform) – da kann sich jeder anmelden. Bis 600 Teilnehmer.

- Jeden Freitag ab 17.01. technische Anbindungstermine

Anbindung benötigt:

- 1 OSCI-Zertifikat (zentrales Management)
- Prioliste, erst große Rechenzentren, dann kleinere. Konkreter Zeitpunkt unklar.
- Für Prosoz ist elan classic erforderlich. (nicht elan comfort)

Denkmalanträge sollen auch demnächst integriert werden.

Für Denkmalanträge kann x200-Nachricht für Weitergabe genutzt werden.

Rückfragen:

Die von Bauherren genutzten Datenformate sind z.T. ungeeignet und mit hohe Datenmengen verbunden (z.B. durch abfotografierte Blätter).

Mangels Anforderung werden Anträge auch per Mail gestellt.

Das ist nicht mit vertretbarem Aufwand zu bearbeiten.

Lösung: Das Land arbeitet an einer Verordnung, um den Kommunen Anforderungen an Bauvorlagen freizustellen. So kann ein Standard erreicht werden. Auch gibt es eine Arbeitsgruppe aus einigen Bauaufsichten, um einen Standard vorzuschlagen.

Wie funktioniert die Migration aus laufenden digitalen Verfahren?

Antwort: Voraussichtlich gar nicht. Bestehende Portale sollten dann auslaufen.

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



Information der Unteren Bauaufsichtsbehörden

zum Bauportal.NRW

Mittwoch, den 6. November 2024, Kulturhaus Lüdenscheid
Karoline Baier, MHKBD NRW

**Herzlich Willkommen zur
Informationsveranstaltung zum
Bauportal.NRW**



Oder 79 49 85 1 auf www.menti.com eingeben

Ziel

Bauportal.NRW
gemeinsam, sichtbar und effektiv

- Ende-zu-Ende Digitalisierung
- Gemeinsames Angebot
- Synergieeffekte
- Einhaltung von Standards
- Zukunftsorientiert

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen 3

Livegang

Bauportal.NRW
Livegang

- 6 Monate
- Innovative Struktur
- Vorprüfassistent
- rechtliche Rahmenbedingungen
- Nutzerzentrierte Überarbeitung

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen 4

Livegang

Bauportal.NRW
Livegang

Sicht auf

www.bauportal.nrw.de

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen 5

Technisches

Bauportal.NRW
technische Anbindungen insgesamt

- **Basiskomponenten**
- **Datenbanken**
- **Hochbaustatistik**
- **Katasteranbindung**

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen 6

Mehrwerte

Bauportal.NRW
Vereinfachung für alle Behörden in Nordrhein-Westfalen

- dauerhaft kostenfreie Nutzung für alle Behörden
- Nutzungsrechte Land Nordrhein-Westfalen
- Dauerhafte und kontinuierliche Anpassung
- Anschluss verschiedener Behörden

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen 7

Nächste Schritte?

Bauportal.NRW
Was ist nun zu tun?

- NRW Connect Seite
- Termine, Termine, Termine

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen 8

Fragen?

Bauportal.NRW
Häufig gestellte Fragen

Immer gerne!

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen 9

Kontakt

Dr. Martin Rhein
Servicebündel B5 – Digitaler Behördenzugang
Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
E-Mail: bauportal-anbindung@it.nrw.de

Karoline Baier
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung Nordrhein-Westfalen
E-Mail: karoline.baier@mhkbd.nrw.de
Telefon: 0211/8618-3252

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen 10

§ 6 Abs. 8 BauO NRW:**Privilegierung von „Wärmepumpen“/ FAQ BauPortal**

Der Stadt Sprockhövel liegt ein Antrag auf ordnungsbehördliches Einschreiten wegen eines an der Außenwand des genehmigten Nachbargebäudes installierten Klimagerätes vor. Es handelt sich um ein Split- Gerät, das zum Kühlen und zum Heizen benutzt werden kann.

Das benachbarte Wohngebäude hält die Abstandsflächen ein, das Klimagerät weist einen Abstand von weniger als 3,00 m zur Nachbargrenze auf. Das beschriebene Split-Gerät arbeitet mit derselben Funktionsweise wie die „klassischen“ Wärmepumpen. Es wird laut Aussage der Betreiber sowohl zur Kühlung als auch zur Wärmeerzeugung genutzt. Daher wurde zu dieser Zeit der Begriff „Wärmepumpe“ der o. g. Vorschrift derart ausgelegt, dass er auch solche Geräte umfasst und das betreffende Gerät somit seit dem 01.01.2024 abstandsflächenrechtlich nach § 6 Abs. 8 Nr. 6 BauO NRW 2018 privilegiert ist.

Die Antragsteller wiesen jedoch auf die Ausführungen auf dem Bauportal hin, in denen es zu diesem Zeitpunkt (August 2024) sinngemäß hieß: „Diese Geräte funktionieren zwar nach demselben Prinzip wie Wärmepumpen, dienen aber i. d. R. der Kühlung von Räumen und nicht der Beheizung. Insofern handelt es sich bei diesen Geräten bauordnungsrechtlich nicht um Wärmepumpen“. Daraufhin schloss sich die Stadt Sprockhövel der Auslegung des Ministeriums an und leitete das ordnungsbehördliche Verfahren ein. Vor der Erstellung der Ordnungsverfügung allerdings änderte das Ministerium offensichtlich seine Rechtsauffassung zu diesem Thema. Denn seit kurzem (September 2024) ist folgendes auf dem Bauportal zu lesen: „Der Begriff Wärmepumpen in der Landesbauordnung schließt Außengeräte von Klima-Splitgeräten ein. Außengeräte von Wärmepumpen und Außengeräte von Klima- Splitgeräten haben das gleiche Erscheinungsbild und arbeiten nach dem gleichen Prinzip, dem sogenannten Kältemaschinenprozess. Aus der Gesetzesbegründung zur Landesbauordnung 2018 geht hervor, dass es bei Wärmepumpen nicht nur um die nachhaltige Ausgestaltung von Gebäudewärme, sondern auch um die nachhaltige Ausgestaltung von Gebäudekälte geht (LT- Drs. 18/4593, S. 130).“

Die Ordnungsverfügung ist damit obsolet.

Die Bauherrschaft nutzt das Bauportal zur Information und erwartet zurecht, dass u.a. die dort erläuterten unbestimmten Rechtsbegriffe auch von den Unteren Bauaufsichtsbehörden so ausgelegt werden. Welchen Charakter haben die Informationen und Erläuterungen auf dem Bauportal? Ist es nun die Aufgabe der BAB ständig auf dem aktuellen Stand zu sein und dafür regelmäßig die FAQs des Bauportals nach Änderungen zu durchsuchen?

Das Ministerium wurde mit dieser Fragestellung bereits am 26.09.2024 kontaktiert. Die Antwort vom 09.10.2024 wiederholt allerdings lediglich die Begründung des Bauportals und geht nicht auf die o. g. Fragen ein.

Fragen

1. Wie gehen die anderen Bauaufsichtsbehörden mit den Informationen auf dem Bauportal um?
2. Werden diese Informationen und Auslegungen als Erlasse angesehen? Welchen Charakter haben die Informationen und Erläuterungen auf dem Bauportal sonst?

Ergebnis

zu Frage 1)

Auch andere Bauaufsichtsbehörden nutzen das Bauportal lediglich als gelegentliche Informationsquelle. Es ist unrealistisch, dass die Behörden den Stand von Informationsportalen des Landes kontinuierlich verfolgen. Es wird auch angemerkt, dass oftmals das Gespräch (telefonisch oder persönlich) zielführender ist, da auf diesem Wege umfangreicher beraten werden kann.

zu Frage 2)

Nein, die Informationen und Auslegungen auf dem Bauportal werden einstimmig nicht als Erlass angesehen. Sie stellen lediglich eine Informationsquelle dar.

Frau Baier (MHKBD) bittet zudem darum, etwaige Fehler im Bauportal mitzuteilen, damit sie korrigiert werden können.

§ 8 Abs. 1 BauO NRW:

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, hier: Vorgärten

Auszug aus § 8 BauO NRW 2018

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 7) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.

Aktuell wird ein Informationsflyer zum Thema „begrünte Vorgärten“ erarbeitet, um präventiv auf diese Vorschrift hinzuweisen. Auch politisch wird das Vorgehen gegen geschotterte und versiegelte Flächen gestützt.

Daher wurde das Thema auch ordnungsbehördlich stärker verfolgt. Es wurden mehrere Ordnungsverfügungen zur Entsiegelung von Vorgärten erlassen. Gegen einen Großteil wurde Klage eingereicht.

Fragen

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden aktuell mit der Thematik um?
2. Gibt es aktuelle Erkenntnisse aus bzw. zum Verlauf von Klageverfahren?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Top 3 der 99. Sitzung in Recklinghausen hatte die exakt identische Fragestellung. Im Ergebnis gehen nur wenige Behörden gegen Schottergärten vor. Einzelne Städte führen punktuell Ordnungsverfahren durch.

Nur die Stadt Bünde hatte in der 99. Sitzung informiert, dass sie seit 1,5 Jahren konzertiert gegen Schottergärten vorgeht, aber auch mitgeteilt, dass sie das aufgrund des hohen Arbeitsaufwandes nicht empfehlen kann. Zudem werden Schotterflächen nach einer Anhörung gepflastert werden (100 m² genehmigungsfreier Stellplatz).

Rechtlich wurde durch die BauO NRW 2000 schon die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen vorgegeben. Das hat man mit den Folgebauordnungen dann textlich verdeutlicht. Wirklich zum Thema wurden Schottergärten für Bauaufsichtsbehörden kurzzeitig, als der § 8 BauO NRW im Prüfumfang aufgenommen war, was er nun aber nicht mehr ist.

Was heißt das? Das Thema ist vorrangig politisch und nicht ordnungsbehördlich.

In den Bauberatungen und in Flyern und Leitfäden soll dies auf politischen Wunsch aufgenommen werden, führt aber z. B. in Mülheim nicht dazu nun ordnungsbehördlich einschreiten zu müssen. Hierfür steht kein Personal zur Verfügung. Proaktiv gehen die überwiegenden Behörden nicht gegen Schottergärten/Versiegelungen vor, weil es sich nicht um ein Thema der Gefahrenabwehr handelt.

Die Stadt Geldern berichtet über ein erstelltes Konzept zur Entsiegelung, ist aber ordnungsbehördlich noch nicht eingeschritten.

Castrop-Rauxel ergänzt, dass zudem ein Problem darin besteht, die konkrete Forderung der Entsiegelung zu benennen (Welche Flächen müssen konkret entsiegelt werden?). Es wird ein Gespräch mit dem Ordnungspflichtigen empfohlen, um die Anforderungen abzustimmen und erst kein Klageverfahren entstehen zu lassen.

Zu Frage 2)

In der letzten Sitzung wurde bereits auf das Urteil des VG Minden vom 27.07.2023, Az.: 1 K 6952/21 verwiesen. Dies bestätigt die Zulässigkeit ordnungsbehördlichen Einschreitens. Das Urteil wird diesem Protokoll beigelegt. Weitere Urteile sind nicht bekannt.

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/992dc132-fc7d-4a9e-9afd-acf621765dcd>

Gericht	VG Minden
Datum	27.07.2023
Aktenzeichen	1 K 6952/21
Entscheidungsform	Urteil
Referenz	WKRS 2023, 41352
Entscheidungsname	[Nicht verfügbar]
ECLI	ECLI:DE:VGMI:2023:0727.1K6952.21.00

Verwaltungsgericht Minden

Urt. v. 27.07.2023, Az.: 1 K 6952/21

Begrünung; Bepflanzung; durchgehende Bewuchs; Grundstücksfläche; nicht überbaute Kunstrasen; Pflanzperiode; Schottergarten

Amtlicher Leitsatz

- 1. Begrünt i.S.d. § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW ist eine nicht überbaute Grundstücksfläche, wenn ihr Charakter sich als eine durch Bewuchs geprägte nichtbauliche Nutzung darstellt. Dabei muss der Bewuchs so dicht sein, dass der Eindruck einer durchgehenden Bepflanzung entsteht.**
- 2. Die Begrünung muss auf den nicht überbaubaren Flächen unmittelbar wachsen, eine flächenhafte Ausdehnung von Baumkronen und sonstigem Blattgrün im Luftraum, etwa von Wein auf erhöhten Rankhilfen, ist nicht ausreichend.**
- 3. Das Auslegen von Kunstrasen stellt keine Begrünung i.S.d. § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW dar.**
- 4. Der Charakter einer durch Bewuchs geprägten nichtbaulichen Nutzung fehlt jedenfalls dann, wenn sich eine substantielle Fläche, etwa der überwiegende Teil eines Vorgartens, als sogenannter Schottergarten darstellt, der fast ausschließlich aus Steinschüttungen besteht, hinter deren Massivität der - so überhaupt vorhandene - Bewuchs zurücktritt.**
- 5. Der Begriff "Pflanzperiode" ist hinreichend bestimmt.**

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin des 1258 m² großen Grundstücks mit der postalischen Anschrift X.. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaut, ein Bebauungsplan besteht nicht. Das Mehrfamilienhaus ist auf allen Seiten von einem "Schottergarten" umgeben. Dieser ist so ausgeführt, dass zunächst ein Fließ ausgelegt und sodann eine Steinschüttung darauf aufgebracht wurde. Diese Anlage wird an neun Stellen durch Anpflanzungen ergänzt (fünf Japanische Kuchenbäume, zwei Japanische Blumen-Hartriegel, zwei Chinaschilf), welche in Pflanzringe gefasst sind. Überdies wurden eine gepflasterte Zuwegung zum Mehrfamilienhaus und eine ebenfalls gepflasterte Stellplatzanlage angelegt. Zur Verdeutlichung wird auf die nachstehende Flurstückkarte und ein Luftbild aus tim-online.nrw.de (Bildflugdatum 9. März 2022) sowie die durch den Berichterstatter anlässlich des Ortstermins gefertigten Lichtbilder (Bl. 48 ff. der Gerichtsakte) verwiesen.

Flurstückkarte:



Luftbild:



Mit Schreiben vom 11. März 2021 hörte der Beklagte die Klägerin zum beabsichtigten Erlass einer Verfügung zur Beseitigung des Schotters und zur Begrünung der bislang geschotterten Fläche an. Mit Schreiben vom 29. März 2021 erklärte die Klägerin im Wesentlichen, dass die Flächen wasserdurchlässig und ausreichend bepflanzt seien. Mit weiterem Schreiben vom 7. Juli 2021 erklärte die Klägerin, dass weder § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW) noch eine sonstige Norm den Umfang einer Bepflanzung vorgebe.

Daraufhin forderte der Beklagte die Klägerin mit Bescheid vom 22. Oktober 2021, zugestellt gegen Postzustellungsurkunde am 27. Oktober 2021, auf, "den auf dem o.g. Grundstück aufgebrachte[n] Schotter (mit Unterlage) abzutragen und die Fläche spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Bestandskraft dieser Verfügung vollständig zu begrünen oder zu bepflanzen" (Ziffer 1). Weiter drohte der Beklagte der Klägerin für den Fall, dass

sie der Anordnung unter Ziffer 1 nicht oder nicht ausreichend nachkomme, ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,- Euro an (Ziffer 2) und erhob Gebühren in Höhe von 227,50 Euro und Auslagen in Höhe von 2,63 Euro (Ziffer 3).

Die Klägerin hat am 22. November 2021 Klage erhoben. Zur Begründung wiederholt sie im Wesentlichen ihren Vortrag aus dem Verwaltungsverfahren.

Die Klägerin beantragt sinngemäß,

den Bescheid vom 22. Oktober 2021 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Berichtstatter hat am 28. März 2023 einen Ortstermin durchgeführt und die Sach- und Rechtslage mit den Beteiligten erörtert. In tatsächlicher Hinsicht wurde hierbei unter Aufnahme eines Teils der Kiesschicht festgestellt, dass sich das auf dem natürlichen Boden aufgebrachte Vlies bei Wassereinwirkung zu einem gewissen Teil vollsaugt und das Wasser dann, nachdem sich eine kleine Wasserfläche gebildet hat, nach und nach an den Boden abgibt. Bei weiterem Hinzutreten von Wasser versickert ein Teil, während der Rest in Richtung des Nachbargrundstücks auf der Vliesbahn abläuft. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll nebst Lichtbildern verwiesen.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte sowie den beigezogenen Verwaltungsvorgang verwiesen.

Entscheidungsgründe

A. Die Kammer entscheidet gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung. Das dazu erforderliche Einverständnis haben die Beteiligten zu Protokoll des Ortstermins erklärt.

B. Die Klage hat keinen Erfolg

I. Die Klage ist als Anfechtungsklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO) statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere fristgerecht erhoben worden.

II. Die Ordnungsverfügung ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

1. Die Verfügung, den Schotter nebst Unterlage zu beseitigen und die Fläche zu begrünen oder zu bepflanzen, beruht auf §§ 82 Abs. 1 Satz 2, 58 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW. Nach § 58 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW haben die Bauaufsichtsbehörden im Rahmen ihrer Aufgabe, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Errichtung, der Änderung, der Nutzungsänderung und der Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen zu überwachen. In Wahrnehmung dieser Aufgaben haben sie nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, § 58 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 82 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

a. Dass der Beklagte die Beseitigung erst in der Klageerwiderung auch auf § 82 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW gestützt hat, ist unschädlich. Die Voraussetzungen des (teilweisen) Austauschs der Ermächtigungsgrundlage liegen vor.

Die Frage, ob ein angefochtener Bescheid materiell rechtmäßig oder rechtswidrig ist, richtet sich nach dem Recht, das geeignet ist, die getroffene Regelung zu rechtfertigen. Erweist sich eine Regelung aus anderen als in dem Bescheid angegebenen Gründen als rechtmäßig, ohne dass sie durch den Austausch der Begründung in ihrem Wesen geändert würde, ist ein Verwaltungsakt nicht im Sinne des § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO rechtswidrig.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 31. März 2010 - 8 C 12.09 -, juris, Rn. 16; OVG NRW, Urteil vom 6. Oktober 2017 - 11 A 353/17 -, juris Rn. 34; Bamberger, in: Wysk, VwGO, 3. Aufl. 2020, § 113 Rn. 20; Vornholt, NVwZ 2023, 274, 277 [OVG Niedersachsen 17.01.2023 - 1 LA 20/22].

So liegt es hier. § 58 Abs. 2 und § 82 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW haben mit der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Errichtung und Änderung von Anlagen die gleichen Voraussetzungen und räumen Ermessen ein. Eine Wesensänderung liegt damit nicht vor. Aus den vorstehenden Gründen wird die Klägerin auch nicht in ihrer Rechtsverteidigung beeinträchtigt.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 24. November 1998 - 9 C 53.97 -, juris Rn. 16, BVerwGE 108, 30, 35; Emmenegger, in: Mann/Sennekamp/Uechtritz, VwVfG, 2. Aufl. 2019, § 45 Rn. 98.

b. In formeller Hinsicht begegnet die Ordnungsverfügung keinen rechtlichen Bedenken. Die Klägerin hatte vor Erlass der Verfügung Gelegenheit zur Stellungnahme (§ 28 Abs. 1 VwVfG NRW). Die Verfügung ist auch hinreichend bestimmt (§ 37 Abs. 1 VwVfG NRW). Die Handlungspflichten der Klägerin gehen aus Ziffer 1 des angefochtenen Bescheids eindeutig hervor.

c. Die Verfügung ist auch materiell rechtmäßig. Die Gestaltung des Grundstücks steht in Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Die Landesbauordnung gilt nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW auch für Grundstücke, an die in der Landesbauordnung oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Solche Anforderungen stellt § 8 Abs. 1 BauO NRW an - wie hier - bebaute Grundstücke.

Vgl. Radeisen, in: Schulte u.a., BauO NRW, § 8 Rn. 1 (Stand: Oktober 2021).

Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen (Nr. 1) und zu begrünen oder zu bepflanzen (Nr. 2), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Diese Norm ist hier anwendbar. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW liegen nicht vor. Ein Bebauungsplan oder eine andere Satzung mit entsprechenden Festsetzungen bestehen nicht.

Die Vorgaben des § 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW werden nicht eingehalten.

aa. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht begrünt oder bepflanzt.

Begrünt ist eine nichtüberbaute Grundstücksfläche, wenn ihr Charakter sich als eine durch Bewuchs geprägte nichtbauliche Nutzung darstellt. Dabei muss der Bewuchs so dicht sein, dass der Eindruck einer durchgehenden

Bepflanzung entsteht.

Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17. Januar 2023- 1 LA 20/22 -, juris Rn. 8 m.w.N. zum Begriff der "Grünfläche" nach § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO); Schenk, in: Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, 2004, Kapitel 3 Rn. 193.

Die Begrünung muss dabei auf den nicht überbaubaren Flächen unmittelbar wachsen, eine flächenhafte Ausdehnung von Baumkronen und sonstigem Blattgrün im Luftraum, etwa von Wein auf erhöhten Rankhilfen, ist nicht ausreichend.

Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17. Januar 2023- 1 LA 20/22 -, juris Rn. 10; Hessischer VGH, Beschluss vom 31. Dezember 1997 - 4 UE 1294/94 -, Leitsatz bei juris, zu § 2 Abs. 4 Garagenverordnung (Hessen); Schenk, in: Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, 2004, Kapitel 3 Rn. 193.

Eine Bepflanzung, namentlich mit Bäumen oder Sträuchern, stellt - entgegen des ersten Anscheins der Formulierung mit "oder" - einen Unterfall der Begrünung dar.

Vgl. Johlen, in: Gädtke, BauO NRW, 13. Aufl. 2019, § 8 Rn. 20; zur Genese des Gesetzes Heintz, in: Gädtke, BauO NRW, 10. Aufl. 2003, § 9 Rn. 2; s.a. Nr.9.12 der (außer Kraft getretenen) Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW).

Daraus, dass ein Bewuchs erforderlich ist, folgt zugleich, dass auch das Auslegen von Kunstrasen keine Begrünung i.S.d. § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW darstellt.

Einer gärtnerischen - oder sonst ästhetischen Ansprüchen besonders genügenden - Gestaltung bedarf es allerdings, anders als in der Vorgängerregelung des § 10 Abs. 1 BauO NRW 1970, nicht. Vielmehr wurde diese Regelung ersatzlos gestrichen.

Vgl. Radeisen, in: Schulte u.a., BauO NRW, § 8 Rn. 9 (Stand: Oktober 2021); Schenk, in: Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, 2004, Kapitel 3 Rn. 193; zur Altfassung noch Temme, in: Gädtke, BauO NRW, 6. Aufl. 1979, § 10 S. 110.

Die Streichung bedeutet jedoch nicht, dass es nunmehr möglich wäre, eine "Selbstbegrünung" (Radeisen) abzuwarten, also ein bebautes Grundstück nach Abschluss der Bautätigkeit schlicht der Besiedelung durch Pionierpflanzen zu überlassen.

Vgl. Johlen, in: Gädtke, BauO NRW, 13. Aufl. 2019, § 8 Rn. 18; Radeisen, in: Schulte u.a., BauO NRW, § 8 Rn. 9 (Stand: Oktober 2021).

Ebenso wenig reicht es aus, Kleinstanpflanzungen unter Verweis darauf vorzunehmen, dass diese in unabsehbarem Zeitraum bei guten Bedingungen potenziell einen Umfang erreichen können, der dann einer Begrünung entsprechen könnte. Der Gesetzgeber verfolgte mit der Einführung einer Pflicht zur Begrünung oder Bepflanzung das Ziel, insbesondere ökologische Verbesserungen, etwa zur Bodenqualität, zum Grundwasser- oder Insektenschutz, herbeizuführen - und dies, etwa durch die Streichung behördlichen Ermessens, in beschleunigter Form.

Vgl. LT-Drucks. 12/3738, S. 67 f. und LT-Drucks. 17/12033, S. 96; Heintz, in: Gädtke, BauO NRW, 10. Aufl. 2003, § 9 Rn. 2.

Zur ökologischen Verbesserung vermögen Kleinstanpflanzungen kaum beizutragen, geschotterte Flächen, insbesondere solche mit unterliegendem Fließ, verhindern sogar weitgehend den Bodenkontakt. Es steht zudem, wie bei der Frage der "Selbstbegrünung" nicht im Belieben des durch eine öffentlich-rechtliche Norm Verpflichteten darüber zu entscheiden, bis zu welchem Zeitpunkt er deren Vorgaben erfüllt - oder deren "Selbsterfüllung" abzuwarten.

Der Charakter einer durch Bewuchs geprägten nichtbaulichen Nutzung fehlt jedenfalls dann, wenn sich eine substantielle Fläche, etwa der überwiegende Teil eines Vorgartens, als sogenannter Schottergarten darstellt, der fast ausschließlich aus Steinschüttungen, gleicher oder verschiedener Körnung, besteht, hinter deren Massivität der - so überhaupt vorhandene - Bewuchs zurücktritt.

Vgl. Radeisen, in: Schulte u.a., BauO NRW, § 8 Rn. 19 (Stand: Oktober 2021).

Entscheidend ist insoweit keine abstrakt mathematische Größe, etwa im Sinne eines prozentualen Anteils an den nicht überbauten Flächen eines Grundstücks. Vielmehr müssen sich Steinflächen, ebenso wie Flächen aus anderen Baustoffen, dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht bei wertender Betrachtung aller Umstände des Einzelfalls dienend zu- und unterordnen.

Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17. Januar 2023- 1 LA 20/22 -, juris Rn. 8 m.w.N. zu § 9 Abs. 2 NBauO.

Daran fehlt es hier. Der eigentlichen Bepflanzung verbleibt nach dem Eindruck, den der Berichterstatter vor Ort gewonnen und den er der Kammer vermittelt hat, allein der Bereich der neun Pflanzringe, welcher vor der erheblichen Größe der Schotterung völlig zurücktritt, so dass nicht mehr von einer Begrünung oder Bepflanzung gesprochen werden kann.

Dass auch die Unterlage des Schotters, also das Vlies, zu entfernen ist, ergibt sich bereits daraus, dass dieses mit dem Schotter eine einheitliche Anlage bildet.

bb. Vor diesem Hintergrund kann dahinstehen, ob die geschotterten Flächen auch deshalb gegen öffentliche Vorschriften verstoßen, weil diese Flächen entgegen § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO NRW nicht wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt wurden. Ebenfalls keiner weiteren Vertiefung bedürfen die weiteren durch den Fall aufgeworfenen Fragen, ob die Schotterflächen als bebaut gelten und ob - sollte dies zu bejahen sein - sich ein nahezu vollständig bebautes Grundstück nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

d. Die Verfügung ist auch nicht ermessenfehlerhaft, insbesondere nicht unverhältnismäßig. Der Beklagte hat das ihm eingeräumte Ermessen erkannt und sich für ein Einschreiten im konkreten Umfang entschieden. Dabei war der Beklagte auch nicht verpflichtet, lediglich eine Teilbegrünung anordnen. Denn § 8 Abs. 1 BauO NRW besagt ausdrücklich, dass nicht überbaute Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Eine Einschränkung über dieses Erfordernis hinaus auf ein bestimmtes (prozentuales) Maß der Begrünung lässt sich dem nicht entnehmen.

Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17. Januar 2023- 1 LA 20/22 -, juris Rn. 12 m.w.N. zum Begriff der "Grünfläche" nach § 9 Abs. 2 NBauO.

Ebenso wenig konnte oder durfte der Beklagte - etwa als mildere Maßnahme zur Beseitigung des Schotters -

eine ergänzende Bepflanzung anordnen. Denn § 8 Abs. 1 BauO NRW überlässt es dem Verantwortlichen, darüber zu entscheiden, ob eine Fläche begrünt oder (überdies) bepflanzt wird und von welcher Art und Beschaffenheit Begrünung oder Bepflanzung sein sollen.

Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17. Januar 2023- 1 LA 20/22 -, juris Rn. 15 zur Frage, wie eine "Grünfläche" nach § 9 Abs. 2 NBauO herzustellen ist; s.a. Johlen, in: Gädtke, BauO NRW, 13. Aufl. 2019, § 8 Rn. 14.

2. Die Androhung des Zwangsgelds findet ihre Rechtsgrundlage in §§ 55 Abs. 1, 57 Abs. 1 Nr. 2, 60 und 63 VwVG NRW. Sie wurde entsprechend § 63 Abs. 6 Satz 1 VwVG NRW ordnungsgemäß zugestellt. Die Wahl des Zwangsmittels ist nicht zu beanstanden, ebenso wie die Bemessung der Höhe. Ausgehend von Zeitwert und Aufwand für die Beseitigung des Schottergartens und die Herstellung einer Begrünung oder Bepflanzung ist die - im unteren Bereich liegende - Höhe des Zwangsgelds von 1.000,00 € gerechtfertigt, um die mit der Androhung bezweckte Beugewirkung zu erreichen (vgl. § 60 Abs. 1 Satz 2 VwVG NRW).

Die gesetzte Frist zur Erfüllung ist hinreichend bestimmt und angemessen. Der Passus "spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Bestandskraft dieser Verfügung" bezieht sich auch auf das Abtragen des aufgebrachtten Schotters mit Unterlage. Denn dieses ist für eine Begrünung nach den vorstehenden Ausführungen unabdingbar. Damit gibt die zeitliche Begrenzung für die Begrünung oder Bepflanzung des Grundstücks auch die zeitliche Begrenzung für die hierfür erforderlichen Vorarbeiten vor.

Der Begriff der Pflanzperiode ist hinreichend bestimmt. Jedes Jahr hat zwei Pflanzperioden, die von Anfang März bis Ende April (Frühjahr) und von Ende September bis Anfang Dezember (Herbst) andauern.

Vgl. Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, Die ideale Pflanzzeit für Gehölze und Stauden, https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/gartenakademie/dateien/infoschrift_ideale_pflanzzeit.pdf (Stand: 27. Juli 2023); BR, Richtig pflanzen und pflegen, <https://www.br.de/themen/ratgeber/inhalt/garten/garten-garten-einmaleins-baeume-straeucher-pflanzen102.html> (Stand: 27. Juli 2023).

Die Dauer einer Pflanzperiode ist auch zur Herstellung einer Begrünung oder Bepflanzung ausreichend. Aufgrund der gewählten Formulierung "in der 1. Pflanzperiode nach Bestandskraft" ist auch sichergestellt, dass der Klägerin zur Erfüllung ihrer Handlungspflicht jedenfalls eine volle Pflanzperiode zur Verfügung steht.

3. Die Erhebung der Verwaltungsgebühr in Höhe von 227,50 Euro ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Sie beruht auf den §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 12 ff. GebG NRW i.V.m. der AVerwGebO NRW. Die geforderte Erstattung von Auslagen findet ihre Grundlage in §§ 77 Abs. 1 VwVG NRW, 20 Abs. 2 Nr. 1 VO VwVG NRW. Ungeschriebene Voraussetzung des von dem Beklagten geltend gemachten Anspruchs ist, dass die zugrundeliegende Amtshandlung zum Zeitpunkt des Erlasses des Bescheids rechtmäßig war.

Vgl. im Umkehrschluss OVG NRW, Urteil vom 18. Februar 2016 - 10 A 985/14 -, juris Rn. 49.

Dies war nach den vorstehenden Ausführungen der Fall.

C. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus den §§ 167 VwGO, 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO.

D. Die Zulassung der Berufung beruht auf §§ 124a Abs. 1 Satz 1, 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO. Dem Verfahren kommt grundsätzliche Bedeutung hinsichtlich der Rechtsfragen zu, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen

die Anlage eines Schottergartens gegen § 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW verstößt und unter welchen Voraussetzungen eine nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Fläche i.S.d. § 8 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW begrünt oder bepflanzt ist. Durch eine obergerichtliche Entscheidung kann hier für Bürger und Bauaufsichtsbehörden Rechtssicherheit in einer erheblichen Vielzahl von Fällen geschaffen werden.

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.

§ 10 BauO NRW:

Citycubes als Werbeanlagen

Kurz nach Eröffnung eines neu in Goch angesiedelten Drogeriemarktes wurden an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet vorhandene Schaltkästen der Telekom (Citycubes) mit auffälligen Folien (signalroter Hintergrund, weiße oder schwarze Schrift) beklebt, die auf den in Pfeilrichtung liegenden Drogeriemarkt aufmerksam machen sollten. Die meisten Citycubes wurden von mehreren Seiten und auf einer mehr als 1 m² großen Fläche foliert.

Eine durch den Drogeriemarkt beauftragte Werbeagentur erklärte, dass sie hierfür einen Vertrag mit der Telekom abgeschlossen habe (mit Vertragsstrafe bei Verstoß) und verwies auf ein Urteil des OVGs Münster, wonach auch diese Werbeanlagen durch die Sondernutzungserlaubnis der Telekom-Schaltkästen nach dem StWG abgedeckt wären.

Auf unsere Beseitigungsverfügung, die allein auf die formelle (Bau-) Rechtswidrigkeit gestützt wurde, wurde nun zugesichert, die Folierung innerhalb von 2 Wochen zu beseitigen.

Es kann daher nicht abgeschätzt werden, ob diese Ordnungsverfügung vor Gericht Bestand gehabt hätte.

Nun befürchten wir, dass die Citycubes mit bis zu 1 m² großen Werbeanlagen foliert werden oder für größere Werbeanlagen zunächst ein Bauantrag gestellt wird, deren materielle Rechtmäßigkeit wir noch nicht komplett durchgeprüft haben.

Frage

Wie gehen andere BAB mit solchen folierten Citycubes oder ähnlichen Werbeanlagen um?

Ergebnis

Solche Vorhaben sind bisher nicht in vielen Kommunen konkret aufgeschlagen.

Die Errichtung von Schaltkästen ist als gebietsdienliche Nebenanlage nach § 14 BauNVO in allen Baugebieten zulässig, auch auf öffentliche Freiflächen, sowie (soweit mit den Belangen des Verkehrs vereinbar) auf öff. Verkehrsflächen.

Sie sind baugenehmigungsfrei nach § 62 Abs.1 Nr. 4 b BauO NRW 2018.

Der Telekommunikationszweck deckt jedoch nicht die zusätzliche Nutzung als Werbeanlage ab (OVG Schleswig-Holstein, 27.09.2021 – 5 MB 26/21).

Werbeanlagen sind gewerbliche Nutzungen.

Das ist unabhängig von der Art der baulichen Ausführung (Hier: Folienaufkleber).

Insofern sind die allgemeinen Regelungen für Werbeanlagen anzuwenden.

Planungsrechtlich gelten Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, als Hauptanlagen und befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb der überbaubaren Fläche.

Auf Grünflächen ist § 10 Abs. 2 BauO NRW 2018 zu beachten.

In den Baugebieten sind gem. § 10 Abs. 4 BauO NRW 2018 Werbeanlagen in Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Nach formellem Recht sind nur Werbeanlagen gem. § 62 Abs. 1 Nr. 12a) BauO NRW 2018 bis 1 m² Größe verfahrensfrei. Größere sind baugenehmigungspflichtig.

Auch auf der öff. Verkehrsfläche ist eine Lösung nach Straßenrecht nicht möglich, so dass es bei der baurechtlichen Thematik verbleibt:

Das StrWG NRW würde nach OVG-Rechtsprechung nicht greifen, da die Telekommunikationsnutzung dazu führen würden, dass ein anderes Regelungsregime greife.

Insofern sei die Anbringung von Werbung nicht als Sondernutzung erlaubnispflichtig.

OVG Nordrhein-Westfalen, 07.02.2019 - 11 B 1033/18

OVG Nordrhein-Westfalen, 13.05.2020 - 11 A 4111/19

Zweifel an der ersten OVG NRW Entscheidung stellt das OVG Niedersachsen fest: Urteil vom 03.07.2019 - 7 ME 27/19.

§ 49 BauO NRW:**Barrierefreies Bauen, Abweichungsbedarf, Mängel bei der Fertigstellung**

Bei Bauzustandsbesichtigungen nach abschließender Fertigstellung treten vermehrt Fälle auf, bei denen festgestellt wird, dass die Vorgaben hinsichtlich der Barrierefreiheit in den Wohnungen nicht oder nicht vollständig umgesetzt wurden. Dies geht von mangelnden Türbreiten über Terrassentürkanten zum Balkon, nicht ausreichender Bewegungsradien in den Bädern bis hin zu nicht bodentiefen Duschen. Oftmals sind die Wohnungen zum Zeitpunkt der Schlussabnahme bewohnt.

Ein Nutzungsverbot wäre wohl nicht verhältnismäßig, aber wird ggfls. ein Zwangsgeld angedroht und eine Frist zur Umsetzung der Maßnahmen gesetzt? Wenn es dann statt einer mangelfreien Schlussabnahmebescheinigung nur einen Bericht über eine mangelhafte Bauüberwachung gibt, muss die Bauherrschaft eine vorzeitige Nutzungsgestattung beantragen, welche dann nur befristet erteilt wird.

In § 49 Abs. 3 BauO NRW 2018 werden die möglichen Ausnahmen von den Anforderungen bereits im Gesetzestext benannt:

„Die Absätze 1 und 2 gelten jeweils nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.“

Darüber hinaus regelt § 69 Abs. 1 BauO NRW 2018:

„Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3, vereinbar ist; wird der Zweck der jeweiligen Anforderung nachweisbar auch unter Zulassung der beantragten Abweichung erreicht, soll die Abweichung zugelassen werden. Abweichungen von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften sind bei bestehenden Anlagen zuzulassen.“

Fragen

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit derartigen Feststellungen um?
2. Wie ist mit der Differenz zwischen Genehmigung und Ausführung umzugehen?
3. Ist für den Verzicht auf einzelne Anforderungen eine Abweichung nach § 69 BauO NRW zu erteilen, oder nicht?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Die geschilderten Probleme, so zeigten die Rückmeldungen, sind auch bei anderen Bauaufsichtsbehörden zu verzeichnen. Die Vorgehensweise ist bei vielen ähnlich wie beschrieben, jedoch jeweils einzelfallabhängig.

Zu Frage 2)

Es ist festzustellen, dass durch die von der bauaufsichtlich geprüften und genehmigten Bauweise eine Abweichung von der Baugenehmigung vorliegt, die zur formellen Illegalität des Gebäudes führt, welche die BAB im Rahmen des ihr zustehenden pflichtgemäßen Ermessens befugt Maßnahmen zur Beseitigung der baurechtswidrigen Zustände zu ergreifen. Die Auffassung, dass beim Neubau kein Raum für eine Abweichung gegeben ist, wurde überwiegend geteilt. Vereinzelt wurde dies anders gesehen und die Abweichung von der Baugenehmigung nur durch Bußgeld sanktioniert. Für den weit überwiegend Teil der BAB ist dies jedoch keine sachgerechte Lösung. Insofern ist durch geeignete Maßnahmen (Androhung und Festsetzung von Zwangsgeldern) dafür Sorge zu tragen, dass die Forderungen der Landesbauordnung in Bezug auf die Barrierefreiheit von Wohnungen erfüllt werden.

Zu Frage 3)

Die Abweichung nach § 69 BauO NRW käme für die Nichteinhaltung der Vorschrift des § 49 BauO NRW nur dann in Betracht, wenn die Anforderungen aufgrund schwieriger Geländeverhältnisse oder bei ungünstiger, vorhandener Bebauung, verbunden mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand nicht eingehalten werden könnten. Dies dürfte beim Neubau äußerst selten vorkommen und ist wohl eher für den Umbau oder die Erweiterung im Bestand angezeigt.



MHKBD Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

05. Dezember 2022

Seite 1 von 9

An die Bezirksregierungen

Arnsberg

Detmold

Düsseldorf

Köln und

Münster

Aktenzeichen

53.06.06.01-000005

bei Antwort bitte angeben

Dr. Adam Strzoda

Telefon 0211 8618-5718

adam.strzoda@mhkbd.nrw.de

§ 69 BauO NRW 2018 – Abweichungen

Zur bauaufsichtlichen Behandlung von Abweichungen gemäß § 69 BauO NRW 2018 weise ich auf Folgendes hin:

I. Allgemeine Ausführungen zu § 69 BauO NRW 2018

Die Abweichungsregelungen in § 69 BauO NRW 2018 (die im Folgenden genannte §§ sind solche der BauO NRW 2018) sind systematisch im Regelungssystem der Landesbauordnung 2018 zu betrachten, woraus sich eine Prüfungsreihenfolge ergibt, wenn die Bauherrschaft beabsichtigt von einer materiellen Anforderung der BauO NRW 2018 oder aufgrund der BauO NRW 2018 erlassener Vorschriften abzuweichen.

Zunächst ist zu prüfen, ob die Regelung, die die materielle Anforderung enthält, selbst einen Tatbestandsausschluss vorsieht. In diesen Fällen enthält die BauO NRW 2018 Formulierungen wie „*dies gilt nicht, wenn/so weit...*“ (vergleiche zum Beispiel § 49 Absatz 3).

Sieht die Vorschrift selbst Formulierungen wie „*abweichend von...sind/ist...zulässig, wenn*“ vor (vergleiche § 26 Absatz 3), handelt es sich um Abweichungen eigener Art. Eine gesonderte Abweichungsentcheidung nach § 69 ist hier nicht erforderlich.

Liegt kein o.g. Tatbestandsausschluss oder eine Abweichung eigener Art vor, ist zu untersuchen, ob eine Abweichung nach § 69 möglich ist. Zu unterscheiden ist dabei zwischen den formellen und materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung. Während § 69 Absatz 2 das Verfahren

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon 0211 8618-50
Telefax 0211 8618-54444
poststelle@mhkbd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

einheitlich für alle Abweichungen regelt, kommt es bezüglich der materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung darauf an, ob die Regelung, die die materielle Anforderung enthält, selbst eine Abweichungsregelung vorsieht, die § 69 als speziellere Regelung vorgeht und den Sachverhalt abschließend regelt. In diesen Fällen sieht die BauO NRW 2018 Formulierungen wie „*eine Abweichung kann zugelassen werden, wenn...*“ (vergleiche § 6 Absatz 14), „*kann ...gestattet werden*“ (vergleiche § 46 Absatz 1 Satz 2) vor.

Beinhaltet die Regelung, die die materielle Anforderung enthält, keine eigenständige materielle Abweichungsregelung, kommt eine Abweichung nach § 69 Absatz 1 in Betracht. Dieser enthält dabei drei eigenständige Abweichungstatbestände jeweils in § 69 Absatz Satz 1 bis 3. § 69 Absatz 1 Satz 1 beinhaltet eine Generalklausel, während § 69 Absatz 1 Satz 2 einen spezielleren, ermessensgebundenen Tatbestand („*Abweichungen...sind ...zuzulassen*“) vorsieht und § 69 Absatz 1 Satz 3 einen weiteren spezielleren Tatbestand, bei dem Abweichungen zugelassen werden können („*kann... abgewichen werden*“).

Daneben besteht nach § 88 eine Abweichungsmöglichkeit von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. Diese Abweichungen bedürfen grundsätzlich keiner Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde.

In der VV TB NRW sind in der Tabelle A 2.2 unter der laufenden Nummer A 2.2.1 diejenigen Technische Baubestimmungen für den Brandschutz aufgeführt, bei denen Abweichungen von Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen nach § 88 Absatz 1 Satz 3 möglich sind. Dies gilt allerdings nur für Abweichungen von Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen, jedoch nicht für Abweichungen von den übrigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit Abweichungen von Technischen Baubestimmungen kommen nur nach § 69 in Betracht. Wenn von Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen in einer Technischen Baubestimmung abgewichen werden soll und die Anforderungen mit der (nicht zulassungsbedürftigen) abweichenden Lösung nicht in gleichem Maße erfüllt werden, dann kann diese nach § 88 Absatz 1

Satz 3 unzulässige Lösung nicht durch eine Abweichung von der Technischen Baubestimmung nach § 69 zugelassen werden.

Seite 3 von 9

In der Tabelle A 2.2 sind ferner unter der laufenden Nummer A 2.2.2 diejenige Technische Baubestimmung für den Brandschutz (MIndBauRL) aufgeführt, für die § 88 Absatz 1 Satz 3 nicht gilt beziehungsweise bei der eine Abweichung nach § 88 Absatz 1 Satz 3 ausgeschlossen ist. Von den Anforderungen in dieser Technischen Baubestimmung kommen nur Abweichungen nach § 69 in Betracht.

Bei Abweichungen von Vorschriften des Brandschutzes ist regelmäßig die Brandschutzdienststelle zu hören, soweit die Durchführung von Löscharbeiten oder die Rettung von Menschen und Tieren berührt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob das Vorliegen der Voraussetzungen der Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörden geprüft oder durch den staatlich anerkannten Sachverständigen bescheinigt wird.

II. § 69 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018

Die Voraussetzungen des § 69 Absatz 1 Satz 1 (Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen) gelten für den gesamten § 69 Absatz 1. Dies hat zur Folge, dass diese auch bei Abweichungen nach § 69 Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 zu berücksichtigen sind. Grundlegende Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung ist daher in allen Fallkonstellationen des § 69 Absatz 1, dass sie „mit den öffentlichen Belangen“ vereinbar sein muss. Öffentliche Belange sind alle Interessen, die durch die betreffende Norm geschützt werden sollen.

Darunter ist bei bestehenden Gebäuden nicht zu verstehen, dass der Schutzzweck der jeweiligen Vorschrift in gleichem Maße erfüllt werden muss. Der Zweck der jeweiligen Vorschrift ist dann auch berücksichtigt, wenn mindestens das Schutzniveau des jeweiligen Gebäudes gewahrt bleibt und aufgrund der Abweichung keine konkrete Gefahr zu befürchten ist.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen können Abweichungen grundsätzlich von allen materiellen Vorschriften der BauO NRW 2018 zugelassen werden. Es handelt sich bei der Zulassung einer Abweichung nach §

69 Absatz 1 Satz 1 um eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde.

Seite 4 von 9

III. § 69 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018

§ 69 Absatz 1 Satz 2 regelt die Fälle, in denen bei bestehenden Anlagen Abweichungen von den §§ 4 bis 16, 26 bis 47 und 49 zuzulassen sind. Liegen die Voraussetzungen des § 69 Absatz 1 Satzes 2 vor, ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde in ihrer Entscheidung gebunden mit der Folge, dass sie die Abweichung zuzulassen hat. Diese Vorschrift ist nicht anwendbar beim Neubau von Anlagen. Abweichungen nach 69 Absatz 1 Satz 2 kommen nur unter den Voraussetzungen des § 69 Absatz 1 Satz 2 Nummern 1 bis 3 in Betracht.

Als Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden (§ 69 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauO NRW 2018) gelten bauliche Veränderungen, durch die zum Beispiel in Bezug auf die Wohnungen beziehungsweise das Wohngebäude nicht erneuerbare Primär- oder Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), oder das Klima nachhaltig geschützt wird. Unter die Vorschrift fallen auch bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs sowie bauliche Maßnahmen, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Die Regelung ist auch anzuwenden, wenn andere Nutzungen (z.B. Büro- und sonstige Gewerbeflächen) zu Wohnraum umgenutzt werden und die Umnutzung mit baulichen Änderungen verbunden ist.

Liegen gemischt-genutzte Gebäude vor, greift die Abweichungsmöglichkeit nach Nummer 1 nur in Bezug auf die darin befindlichen Wohnungen.

Bei Abweichungen bei bestehenden Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt beziehungsweise umgenutzt werden, sind Maßnahmen der energetischen Modernisierung und bauliche Maßnahme zur Reduzierung von Wasser oder Energie unter § 69 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu subsumieren.

Die Voraussetzungen „*Erhaltung*“ und „*weitere Nutzung*“ (§ 69 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3) müssen kumulativ vorliegen. Mit dem Begriff „*Erhaltung*“ ist die denkmalgerechte Erhaltung im Sinne des § 7 DSchG NRW gemeint. Das Merkmal der „*weiteren*“ Nutzung von Denkmälern ist nicht

eng zu verstehen, sondern kann auch ein eine längere Zeit nicht genutztes Denkmal betreffen, das grundsätzlich, etwa nach Umbaumaßnahmen, nutzbar wäre.

IV. § 69 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018

§ 69 Absatz 1 Satz 3 regelt bei Abweichungen von den §§ 4 bis 16 und 26 bis 47 (bei Nutzungsänderungen auch von § 49) weitere Voraussetzungen, bei deren Vorliegen Abweichungen von den genannten Vorschriften zugelassen werden können. Anders als bei § 69 Absatz 1 Satz 2 handelt es sich hier um eine Ermessensentscheidung. Eine Einschränkung auf bestehende Anlagen ist nicht vorgesehen.

Die Gründe des allgemeinen Wohls beschränken sich nicht auf spezifisch baurechtliche Belange, sondern erfassen alles, was unter den öffentlichen Belangen oder den öffentlichen Interessen zu verstehen ist. Öffentlichen Belangen können zum Beispiel soziale, kulturelle oder sportliche Einrichtungen, Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Einrichtungen, die der Sicherheit der Bevölkerung dienen, Umweltschutzeinrichtungen, Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen dienen. Die in § 69 Absatz 1 Satz 5 genannten Gründe des allgemeinen Wohls sind nicht abschließend.

Der Wohnbedarf bezieht sich auf den Bedarf innerhalb der jeweiligen Gemeinde. Dieser ist „*dringend*“ im Sinne des § 69 Absatz 1 Satz 5, wenn er nicht durch den vorhandenen Bestand oder die bestehenden Baumöglichkeiten befriedigt werden kann. Der dringende Wohnbedarf bemisst sich an objektiven Umständen und ist durch konkrete Tatsachen nachzuweisen. Ein dringender Wohnbedarf liegt vor, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben ist. In verschiedenen gesetzlichen Regelungen wird dieser als Gebiet umschrieben, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.

Ein angespannter Wohnungsmarkt kann unter folgenden Voraussetzungen gegeben sein:

1. Verweis auf Landesverordnungen

In einer Landesverordnung ist die Gemeinde als Gemeinde mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen (zum Beispiel Mieterschutzverordnung vom 23.06.2020).

2. Verweis auf Wohnungsmarktgutachten des Landes

In einem Gutachten des Landes ist das betreffende Gebiet als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf benannt, z. B. Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen).

3. Auswertung der Wohnungsmarktbeobachtung durch die Gemeinde

Falls ein angespannter Wohnungsmarkt in der betreffenden Gemeinde nicht schon nach Nummer 1 und 2 gegeben ist, kann die Gemeinde die Wohnungsmarktanspannung selbst darstellen, in dem sie die eigene Wohnungsmarktbeobachtung auswertet oder durch Dritte darstellen lässt.

Das Vorhaben muss ferner geeignet sein, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beizutragen.

Die Erteilung der Abweichung muss nicht zwingend das einzige Mittel sein, um den Belangen des allgemeinen Wohls zu entsprechen. Es genügt, wenn diese zur Wahrung der öffentlichen Interessen vernünftigerweise geboten ist.

Eine nicht beabsichtigte Härte liegt vor, wenn nachhaltig in die Rechte des Betroffenen eingegriffen wird und ihm dadurch ein erhebliches, über die jedermann treffenden allgemeinen Auswirkungen hinausgehendes Opfer auferlegt wird. Erfasst werden nur atypische Umstände, die zur offensichtlich unbilligen Ergebnissen führen.

V. Zu § 69 Absatz 1a Satz 2 BauO NRW 2018

In den Fällen des § 69 Absatz 1 a Satz 2 bedarf es keiner Abweichungsentscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde. Ein Antrag nach § 69 Absatz 2 Satz 1 ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Einer separaten Zulassung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörden bedarf es nicht in den Fällen, in denen

- der oder die staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes prüft und bescheinigt, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 2 Nummer 3 in Verbindung mit § 68 Absatz 4). Darunter fallen Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5, Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5, die weder Wohngebäude noch Sonderbauten sind sowie Garagen mit der Nutzfläche über 100 m² bis 1000 m².
- zusätzlich in den Fällen des § 69 Absatz 2 Satz 3 bescheinigt, dass die Voraussetzungen für die Abweichung vorliegen. Fälle des § 69 Absatz 2 Satz 3 sind
 - die Errichtung oder Änderung von Anlagen, die nicht in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Genehmigungsfreie Vorhaben sind neben Vorhaben nach § 63 auch verfahrensfreie Vorhaben nach § 62. Bei der Aufnahme der Wörter „in den Fällen des Absatzes 2 Satz 3“ handelt es sich jedoch um einen redaktionellen Fehler. In den Anwendungsbereich des § 69 Absatz 1 a Satz 2 fallen zum einen nicht die verfahrensfreien Vorhaben nach § 62, da in diesen Fällen weder die Bauaufsichtsbehörde noch der oder die staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes die brandschutzrechtlichen Anforderungen prüft. Auch im Rahmen des § 63 ist der Anwendungsbereich des § 69 Absatz 1 a nicht eröffnet, da ein Bauvorhaben, das einer Abweichung nach § 69 bedarf, nicht mehr genehmigungsfreigestellt ist (§ 63 Absatz 2 Nummer 4).

- bei Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht (von einer Bauaufsichtsbehörde) geprüft werden (§ 68 Absatz 2 Nummer 3, 64 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe d).

Die oben genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abweichung kann daher nur von staatlich anerkannten Sachverständigen bescheinigt werden, wenn die o-

der der staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes prüft und bescheinigt, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Staatlich anerkannte Sachverständige werden im Rahmen der Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abweichung nicht hoheitlich für die Bauaufsichtsbehörde tätig, sondern von der Bauherrschaft beauftragt. Bei der Beteiligung der Angrenzer gemäß § 72 Absatz 1 handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabenwahrnehmung der Bauaufsichtsbehörden. Ein Beteiligungsverfahren gemäß § 72 Absatz 1 Satz 2 ist stets erforderlich, wenn zu erwarten ist, dass durch Abweichungen oder Befreiungen öffentlich-rechtlich geschützte, nachbarliche Belange beeinträchtigt werden. Aus der Systematik der Regelungen und dem Zweck des Schutzes der nachbarlichen Belange geht daher hervor, dass eine Bescheinigung nach § 69 Absatz 1 a nicht von staatlich anerkannten Sachverständigen ausgestellt werden kann, wenn diese im Rahmen ihrer Tätigkeit feststellen, dass nachbarliche Belange beeinträchtigt sein könnten. In diesen Fällen bedarf es weiterhin der Zulassung der Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Der staatlich anerkannte Sachverständige hat die zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes erhobenen Forderungen der Brandschutzdienststelle zwingend zu übernehmen (§ 16 Absatz 2 SV-VO). Demgegenüber entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Prüfung des Antrags auf Zulassung der Abweichungen über die Berücksichtigung der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle.

Die Bescheinigung nach § 69 Absatz 1 a, dass die Voraussetzungen der Abweichungen vorliegen, muss der Bauaufsichtsbehörde spätestens mit Anzeige des Baubeginns vorgelegt werden. Die Bescheinigung des § 69 Absatz 1 a wird nicht Bestandteil der Baugenehmigung.

Nach der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 18.11.1991 – 8 B 11955/91, Urteil vom 22.10.2008 – 8 A 10942/08, Beschluss vom 21.06.2013 – OVG 10 N 72.11) kann die Bauaufsichtsbehörde bei einem Rechtsverstoß gegen eine Vorschrift außerhalb des Prüfprogramms im vereinfachten Genehmigungsverfahren den Bauantrag wegen fehlenden Sachbescheidungs-

interesse ablehnen. Es ist daher sinnvoll, die Bescheinigungen nach Absatz 1 a bereits vor Erteilung der Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Verstöße gegen die Vorschriften des Brandschutzes beziehungsweise die Fehlerhaftigkeit der Bescheinigung des § 69 Absatz 1 a führen jedoch nicht zur Rechtswidrigkeit der (bereits erteilten) Baugenehmigung. In diesen Fällen ist die Bauaufsichtsbehörde bei Kenntnis (nach Erteilung der Baugenehmigung) gehalten, die erforderlichen Maßnahmen nach § 58 Absatz 2 (zum Beispiel Erteilung von Nutzungsuntersagungen, Baustopp) einzuleiten.

§ 69 Absatz 1 a gilt nur für Abweichungen nach § 69, nicht für Erleichterungen für Mittelgaragen nach § 50.

§ 69 Absatz 1 a räumt der Bauherrschaft zudem ein Wahlrecht ein, das Vorliegen der Voraussetzungen der Abweichung durch einen staatlichen anerkannten Sachverständigen bescheinigen zu lassen oder einen Antrag auf Abweichung bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

VI. § 69 Absatz 2 BauO NRW 2018

Die Abweichung soll möglichst zusammen mit der Baugenehmigung beantragt werden, damit aus Gründen der Verfahrensökonomie über ihre Zulassung zusammen mit dem Bauantrag entschieden werden kann. Die Vorschriften, von denen abgewichen werden soll, sollen genau bezeichnet werden. Außerdem soll dargelegt werden, dass dem Zweck der Vorschrift bei Nichterfüllung der jeweiligen Anforderung in angemessenem Maße entsprochen wird.

Auch eine Abweichung nach § 69 Absatz 1 Satz 3 bedarf einer Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Es ist daher auch in den Fällen des § 69 Absatz 1 Satz 3 ein Antrag nach § 69 Absatz 2 erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Diana Jäger

§ 50 Abs. 2 Nr. 10 BauO NRW:

„Wohnen +“ / Definition Wohnheime

Es ist eine vermehrte Vermischung von „Wohnen +“ (Studentenwohnung, Monteurwohnung, Boardinghouse etc.) zur Gewinnmaximierung festzustellen, die auch einen Verdrängungswettbewerb und Mietzinserhöhungen zur Folge haben. Die Entwurfsverfassenden wünschen teilweise für Studentenwohnungen oder Monteurwohnungen die Stellplatzbegünstigungen wie für Wohnheime bzw. andere Beherbergungsstätten, wünschen aber gleichzeitig nur die baurechtliche Einstufung als Wohnungen hinsichtlich des Prüfumfanges (Brandschutzanforderungen/BSK, 64 er Verfahren/65 er Verfahren, geprüfte Statik etc.).

Zudem hat der Gesetzgeber einen neuen Begriff "Wohnheim" als großen Sonderbau eingeführt, für den es aus unserer Sicht noch keine eindeutig formulierte Definition gibt.

In der Kommentierung heißt es:

„Die Landesbauordnung rechnet Wohnheime zu den großen Sonderbauten. Wohnheime sind Wohngebäude, die für bestimmte Bevölkerungsgruppen bestimmt sind und von einer Heimleitung betreut werden. Die Betreuung der Bewohner steht aber nicht im Mittelpunkt. Ferner gibt es in Wohnheimen Gemeinschaftsräume bzw. -einrichtungen. Die Bewohner wirtschaften allerdings für sich und führen eigene Haushalte. Wohnheime sind aber dann wie Wohngebäude zu bewerten, wenn die einzelnen Nutzungseinheiten selbständigen Charakter haben und eine autonome Versorgung ermöglichen (OVG Niedersachsen, Urt. v. 20.08.1987 – 6 A 166/85, BRS 47, Nr. 40). Beispiele sind vor allem Alten-, Arbeiter- (VGH Bayern, Urt. v. 30.06.1978 – Nr. 278 II 75, BRS 33, Nr. 90), Lehrlings- (zu einem Ledigenheim: OVG NRW, Urt. v. 14.03.1997 – 7 A 5179/95, BRS 59, Nr. 149 = BauR 1997, 811), Studenten- (VGH B-W, Beschl. v. 04.10.1991 – 3 S 2087/91, BRS 52, Nr. 188), Schwesternheime. Geht es bei der jeweiligen baulichen Anlage um die Betreuung und Pflege der Bewohner, handelt es sich nicht um ein Wohnheim, z.B. ein Altenpflegeheim im Gegensatz zum Altenwohnheim, wobei die Übergänge fließend sein können. Auch wenn ein Wohnstift (VGH Bayern, Urt. v. 22.05.2006 – 1 B 04.3531, BRS 70, Nr. 68) oder ein Studentenheim (VG Düsseldorf, Urt. v. 10.05.2012 – 4 K 5269/11) bauplanungsrechtlich der Wohnnutzung zugeordnet wird, bleiben sie bauordnungsrechtlich große Sonderbauten. Ob die Einrichtung auch bauordnungsrechtlich als ein Gebäude mit Wohnungen zu werten ist, hängt vom jeweiligen Nutzungskonzept und der entsprechenden Ausstattung ab. Laut den Vorbemerkungen zur Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen (RdErl. d. Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr – X.1 – 141.01 – v. 17.3.2011) sind für die Beurteilung der Frage, ob eine Wohnnutzung vorliegt, folgende Kriterien maßgeblich: bauliche Abgeschlossenheit,

eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, selbständige Haushaltsführung, Rückzugsmöglichkeiten in die Privatsphäre und Freiwilligkeit der Haushaltsführung. Zu dieser Thematik äußern sich auch die Empfehlungen des vorgenannten Ministeriums zur brandschutztechnischen Bewertung von Unterkünften zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern vom 31.03.2015 (zur Einordnung der Nutzung von vier Doppelhäusern zur Unterbringung von Flüchtlingen vgl. auch: OVG NRW, Urt. v. 23.09.2015 – 2 B 909/15, BRS 83, Nr. 119)“

Johlen / Wenzel / Hanne / Kaiser / Koch / Plum, Gädtke, BauO NRW - Kommentar, 15. Auflage 2024, § 50 BauO NRW, Rn. 69

Fragen

1. Wie kann man die Begriffe Monteurwohnung, Studentenwohnung, Studentenwohnheim und Boardinghaus baurechtlich einstufen und vom Wohnen abgrenzen?
Hierzu gibt es einige Gerichtsurteile, die aber in einigen Ländern unterschiedlich ausgefallen sind und gekoppelt an einzelne Tatbestände immer nur als Einzelfallentscheidungen gewertet werden.
2. Wie können bei diesen Nutzungen die notwendigen Stellplätze ermittelt werden? Ist ein Stellplatz je Wohnung erforderlich oder in Anlehnung an Wohnheime ein reduzierter Schlüssel möglich?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Die in der Frage genannten Anlagen sind unter § 50 Abs. 2 Nr. 10 BauO NRW 2018 zu fassen. Es ist eine Beurteilung im Einzelfall erforderlich, da sich die Konzepte stark unterscheiden können und dadurch entweder eher Wohncharakter bzw. eher Heimcharakter aufweisen können.

In Wohnheimen gibt es **Gemeinschaftsräume bzw. -einrichtungen**. Die Bewohner können allerdings für sich wirtschaften und führen eigene Haushalte. Wohnheime sind aber dann wie Wohngebäude zu bewerten, wenn die einzelnen Nutzungseinheiten **selbständigen Charakter** haben und eine **autonome Versorgung** ermöglichen; Beispiele sind vor allem Alten-, Arbeiter-, Lehrlings-, Studenten- und Schwesternheime.

Auch wenn ein Wohnstift oder ein Studentenheim bauplanungsrechtlich der Wohnnutzung zugeordnet wird, bleiben sie bauordnungsrechtlich große Sonderbauten. Ob die Einrichtung auch bauordnungsrechtlich als ein Gebäude mit Wohnungen zu werten ist, hängt vom jeweiligen Nutzungskonzept und der entsprechenden Ausstattung ab.

Nach der Pflegerichtlinie sind für die Beurteilung der Frage, ob eine Wohnnutzung vorliegt, folgende Kriterien maßgeblich, die die baurechtliche Rechtsprechung geprägt hat.

- bauliche Abgeschlossenheit,
- eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- selbständige Haushaltsführung,
- Rückzugsmöglichkeiten in die Privatsphäre und
- Freiwilligkeit der Haushaltsführung.

Weitere Definitionen enthält das Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG):

§ 3 Begriffe und Anwendbarkeit

(1) **Wohnraum** im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist.

[...]

(3) Eine **Unterkunft** ist eine bauliche Anlage, die an Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer oder an selbständige Werkvertragsnehmerinnen oder Werkvertragsnehmer zu Wohnzwecken in der Freizeit vermietet oder überlassen wird, bei der es sich aber nicht um Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes handelt. Insbesondere können auch Beherbergungsstätten und Heime Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes sein, soweit die tatsächliche Nutzung der einer Unterkunft entspricht. Abweichend hiervon gelten Gemeinschaftsunterkünfte, für die eine Verpflichtung eines Arbeitgebers nach der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179) in der jeweils geltenden Fassung besteht, nicht als Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes.

Monteurwohnungen werden regelmäßig als Beherbergungsstätte beurteilt.

Zu Frage 2)

Je nach Ergebnis der o.a. Prüfung. Entscheidend ist, die jeweils gewählte Nutzung konsequent für alle Sachverhalte (z.B. bauliche Anforderungen, Stellplatzbedarfe) anzuwenden, statt Rosinenpickerei zuzulassen.

Auch hier nur Einzelfallentscheidungen möglich, da die Nutzungskonzepte zu vielfältig sind, um Standardlösungen festzulegen.

§ 59 Abs. 1 BauO NRW:

Forderung einer Brandmeldeanlage aufgrund eines Anpassungsverlangens

Im Rahmen einer Brandschau wurden in einem Betrieb erhebliche Mängel festgestellt. Da es sich um Baugenehmigungen aus den 50er bis 80er Jahren handelt, sind keine Maßnahmen im Bezug auf anlagentechnischen Brandschutz vorhanden (z. B. Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage).

Der Betrieb, der ca. 1905 entstanden ist, zeichnet sich dadurch aus, dass er stets erweitert wurde, allerdings die Altbereiche nie abgebrochen wurden. So ist ein unübersichtlicher Gesamtkomplex entstanden, welche wirksame Löscharbeiten für die Feuerwehr nur schwer möglich macht. Es sind keinerlei Brandwände vorhanden, die Altbauten sind allesamt aus Holz und die Lager-sowie Produktions- und aufgegeben Bereiche sind gemischt in den verschiedenen Gebäudeteilen. Die Brandschutzdienststelle hat daher in einer Stellungnahme aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes den Einbau einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Leitstelle empfohlen.

Die Bauaufsicht teilt diese Einschätzung und will diesen Einbau nun per Ordnungsverfügung durchsetzen. Nach heutigem Recht (Muster-Industriebaurichtlinie) müsste der Betrieb eine flächendeckende Brandmeldeanlage vorweisen.

Fragen

1. Wäre die Forderung über § 59 Abs.1 BauO NRW noch verhältnismäßig?
2. Haben andere Bauaufsichtsbehörden bereits über § 59 BauO NRW nachgefordert?
3. Haben andere Bauaufsichtsbehörden bereits den Einbau einer Brandmeldeanlage über § 59 BauO NRW nachgefordert?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Das Anpassungsverlangen nach § 59 Abs.1 BauO NRW kann im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben und Gesundheit gestellt werden.

Im Einzelfall bedeutet, dass es sich um eine konkrete Gefahr handeln muss.

Die konkrete Gefahr wird dadurch definiert, wenn diese im konkreten Einzelfall in überschaubarer Zukunft mit dem Schadenseintritt gerechnet werden kann.

Die konkrete Gefahr bildet für die Bauaufsichtsbehörde die Grundlage für die Ermessensentscheidung zum Einschreiten. Wichtig ist dabei die Schutzziele zu definieren. Wenn sich daraus dann eine konkrete Gefahr ergibt, ist entsprechend das Anpassungsverlangen zu stellen.

Innerhalb des Anhörungsverfahrens bleibt es dann den Betroffenen unbenommen, Tatsachen für die Ungefährlichkeit geltend zu machen.

Diese sind bei der Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde zu berücksichtigen.

Dabei spielt das Alter und die Beschaffenheit der baulichen Anlage eine Rolle.

Auch die Folgen für den Anpassungsverpflichteten sollten berücksichtigt werden.

Vielleicht ist das definierte Schutzziel auch mit anderen Methoden erreichbar, und vielleicht nicht unbedingt wie in diesem Fall mit einer Brandmeldeanlage.

In jedem Fall ist mit dem Betroffenen ein Gespräch zu führen, indem diesem klar und deutlich vermittelt wird, dass es die Möglichkeit dieses Anpassungsverlangen nach der BauO NRW gibt.

Die Verhältnismäßigkeit in diesem Fall zu beurteilen ohne die Sachlage genau zu kennen, ist schwierig. Daher kann dazu keine abschließende Aussage getroffen werden.

Zu Frage 2)

Die Abfrage ergab, dass einige Bauaufsichtsbehörden bereits ein Anpassungsverlangen gestellt haben.

Zu Frage 3)

Die Abfrage ergab, dass überwiegend die Wichtigkeit des Anpassungsverlangen in Gesprächen verdeutlicht worden ist, und so das Ziel erreicht worden ist.

§ 60 BauO NRW, § 3 BauNVO:

Zulässigkeit und Genehmigungspflicht Holzlager

Durch Nachbarbeschwerden ist aufgefallen, dass in einem Reinen Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO (hier Innenbereich gem. § 34 BauGB) auf einem Wohngrundstück intensivste Holzlager-, Bearbeitungs- und Verladetätigkeiten stattfinden.

Der Verdacht liegt auf der Hand, dass es sich hierbei um eine gewerbliche Kaminholzhandlung handelt, doch konnte der Verdacht forensisch bisher (noch) nicht hinreichend gefestigt nachgewiesen werden. Eine gewerbliche Kaminholzhandlung dürfte im Reinen Wohngebiet zweifellos unzulässig sein.

Vielmehr behauptet der Eigentümer aber nun, dass das Holzlager lediglich für den Eigenbedarf sei, da seine Zentralheizung tatsächlich komplett mit Holz betrieben werde. Das wiederum dürfte zwar im Grundsatz zulässig sein, doch der zulässige Rahmen bleibt unklar, da der sehr hohe Störgrad offenkundig ist.

Zudem stellt sich die Frage der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht.



Fragen

1. Welche Holzlagermenge dürfte bei einem Einfamilienhaus einem realistischen Eigenbedarf entsprechen, wenn damit der reguläre Heizbedarf gedeckt werden soll?
2. Impliziert die Zulässigkeit auch die regelmäßige Nutzung und dauerhafte Vorhaltung von schwerem Gerät, hier insbesondere einem Radlader?
3. Zumindest dürfte der Holzlagerplatz (auch wenn „nur“ für den Eigenbedarf) im Reinen Wohngebiet aber bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig sein. Es entspricht natürlich nicht der Lebenswirklichkeit, für jede Kaminholzlagerung im Bagatellbereich einen Bauantrag zu fordern. Die BauO NRW gibt hierzu aber offenkündig in Wohngebieten und im Außenbereich leider keine konkreten Grenzwerte vor (vgl. § 62 Abs. 1 Nr. 14 b) BauO NRW). Welche Größenordnung wäre hier zielführend?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Die Frage welche Holzlagermenge für ein Einfamilienhaus zur Deckung des eigenen Brennstoffbedarfs gelagert werden darf, kann nicht pauschal beantwortet werden. Die Antwort ist abhängig von der Leistung der eingesetzten Heizung. Gleiches gilt auch für Kaminöfen, mit denen lediglich „zugeheizt“ wird. Was die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit angeht, so kommt es beim „Lagerplatz“ auch auf den jeweiligen Gebietscharakter an, wobei das reine Wohngebiet den weitesten Schutz für die Nachbarschaft bietet und hier eine restriktivere Zulassungspraxis angezeigt ist wie in allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten. Bereits das damalige Ministerium für Bauen und Verkehr NRW hatte sich in einem Erlass vom Mai 2007 (siehe Anlage) mit der Thematik beschäftigt und ein Lagerumfang von 2 Jahresverbrauchsmengen als zulässig angesehen. Da Holz, bevor es verbrannt werden darf, 3 Jahre trocknen muss, wurde dieser Wert in der Nachfolgezeit auch aufgrund einer Aussage des Landesbetrieb Wald und Holz NRW (siehe Anlage) auf eine 3-jährige Verbrauchsmenge angehoben.

Zu Frage 2)

Selbst wenn in zulässigem Umfang Brennholz auf dem eigenen Grundstück gelagert werden darf impliziert dies nicht, dass die Gerätschaften zur Herstellung der Brennholzscheite ebenfalls alle auf dem Grundstück vorgehalten werden dürfen. In angemessenem Umfang dürfte auch in einem reinen Wohngebiet eine Verarbeitung von Holz mit entsprechenden Geräten (Säge, Spalter u.s.w.) unter Berücksichtigung der Vorgaben der Maschinenlärmschutzverordnung (Geräte- und Maschinenlärm |

umwelt.nrw.de) zulässig sein. Ggfls. könnten hier Emissionsmessungen des Umweltamtes Klarheit verschaffen.

Zu Frage 3)

Den Begriff „Holzlagerplatz“ gilt es im Einzelfall zu definieren, da auch eine Holzlagerung zum Zwecke der Trocknung und anschließendem Verbrauch sehr unterschiedlich erfolgen kann. Z.B. kann ein Jahresverbrauch als „Brennholzpolter“ mit 1m-Stücken zu Beginn des Trocknungsprozesses abgedeckt gelagert werden. Die weiterverarbeiteten Holzscheite sollten hingegen regengeschützt und gut durchlüftet gelagert werden. Die kann in einem Brennholzschuppen, durch ein überdachtes Lagerregal oder auch aufgestapelt und abgedeckt als Brennholzstapel erfolgen. In der Anlage ist ein Urteil des OVG des Saarlandes vom 26.11.1996 beigelegt, welches sich mit dem Thema beschäftigt. Die Leitsätze dieses Urteils können bei der einen oder anderen Fragestellung schon mal helfen. Es ist jedoch jeweils eine Einzelfallentscheidung die zu treffen ist. Insbesondere wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass vorliegend auch eine gewerbliche Produktion und Handel mit Brennholz vorliegen könnte (Gewerbeanmeldung oder weit überdimensionierte Lagermengen) könnte der Nachbar mit Erfolg nachbarliche Abwehrrechte mit Erfolg geltend machen. Was die fehlenden „Grenzwerte“ für den Lagerumfang in Wohngebieten und im Außenbereich angeht, wird empfohlen, den anhand der Leistungsbeschreibung der Feststoffheizung und der Größe des zu beheizenden Raumvolumens zu ermittelten Jahresverbrauch zu ermitteln und dann zu prüfen, auf welcher Fläche die 3-jährige Verbrauchsmenge gelagert werden kann und ob diese bauplanungsrechtlich als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO untergeordnet zugelassen werden kann. Bei kleinen Grundstücken oder wenn ein B-Plan Nebenanlagen außerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen ausschließt, kann dies jedoch schon mal zum Problem werden.

Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW - 40180 Düsseldorf

Bau- und Planungsamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Issumer Tor 36
47608 Geldern

Dienstgebäude:
Elisabethstraße 5-11, 40217 Düsseldorf
Telefon: (0211) 3843 - 0
Telefax: (0211) 3843 - 299
Bearbeiterin: RO in Beule
Durchwahl: - 373
E-Mail: Andrea.Beule@mbv.nrw.de
Datum: 03. Mai 2007

Aktenzeichen (für Antwort bitte angeben):
Az.: V/A 149/134

Genehmigungsfähigkeit einer Überdachung für Brennholz

Ihre Mail vom 26. April 2007

In Ihrem Bericht geht es um die Frage der Genehmigungsfähigkeit von Überdachungen für Brennholz – für den privaten Bedarf – im Außenbereich. Vor dem Hintergrund verstärkten Einsatzes regenerativer Energien werde diese Problematik zunehmend diskutiert.

Eine bauliche Anlage zur Holzlagerung kann als notwendiger Teil einer Heizung und damit als untergeordnete Nebenanlage im Außenbereich materiell-rechtlich zulässig sein. Dabei kommt es darauf an, ob sie dem Wohngebäude – zumindest überwiegend – dient und ein vernünftiger Grundeigentümer unter dem Gesichtspunkt des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein solches Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für ein entsprechendes Wohngebäude errichten würde (vgl. die grundlegende Entscheidung des BVerwG zu Nebenanlagen bei landwirtschaftlichen Betrieben: Urf. v. 14.4.1978 – 4 C 85/75 – BRS 33 Nr. 59). Vorausgesetzt wird dabei, dass das fragliche Wohnhaus ein zulässigerweise errichtetes oder für Wohnzwecke umgenutztes Gebäude ist. Brennholz muss vor Verwendung im freien Luftstrom trocknen. Eine

<http://www.mbv.nrw.de>

Öffentliche Verkehrsmittel

Dienstgebäude Elisabethstraße 5-11, 40217 Düsseldorf
Straßenbahnlinien 704, 709, 710 bis Haltestelle Graf-Adolf-Platz
Dienstgebäude Förstgenweg 25, 40219 Düsseldorf
Bus-Linie 725 bis Haltestelle Polizeipräsidium
Straßenbahnlinien 704, 709 bis Haltestelle Station 118 bis Polizeipräsidium
Dienstgebäude Hauptstr. 4, 40215 Düsseldorf

Lagerung im Keller eines Wohngebäudes scheidet daher in der Regel aus. Bei einer sachgerechten Lagerung außerhalb des Wohnhauses, deren Zulässigkeit in haus-haltsgerechter Größenordnung nicht in Frage zu stellen ist, wäre aus Gründen der Witterung eine Abdeckung erforderlich. In Betracht käme beispielsweise, wie Sie vor-schlagen, eine Plane oder eine Metall-Abdeckung. Alternativ hierzu eine Überda-chung ähnlich einem kleinen Carport zu errichten, halte ich für zulässig, wenn sich die Größe an der üblicherweise für den privaten Holzbedarf benötigten Menge aus-richtet. Eine Bevorratung für etwa zwei Jahre sehe ich als sachgerecht und auch praktikabel an. Größere Holzlager sind im Außenbereich nur in Ausübung eines land-oder forstwirtschaftlichen Betriebes zulässig (vgl. aber BVerwG, Beschl. v. 04.10.2006 - 4 B 64/06 - BBB 2007, 54 zur dabei notwendigen Bodenetragsnutzung).

Ob das Holz als alleiniger Brennstoff eingesetzt wird, ist meines Erachtens für die Frage der Zulässigkeit nicht maßgeblich. Allerdings hat dies Auswirkungen (größt-mögliche Schonung des Außenbereichs) auf die Maximalgröße der Überdachung.

Ergänzend weise ich darauf hin, dass eine Errichtung an der Grenze nicht in Betracht kommt, da ein überdachter Holzlagerplatz weder eine Garage noch ein Abstellraum im Sinne von § 6 Abs. 11 BauO NRW ist.

Im Auftrag

(Herrmann)



Oberbergischer Kreis
Bauamt

12. NOV. 2007

Flur



DIN EN ISO 9001: 2000 / DIN EN ISO 14001: 2005, Zertifikat-Registrier-Nr. 71 150 F 001
OHSAS 18001: 1999, Zertifikat-Registrier-Nr. 71 118 F 001

Wald und Holz.NRW.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Wald und Holz NRW,
Postfach 3289, 51532 Waldbröl

Regionalforstamt Bergisches Land

Dienstgebäude Waldbröl

Bitzenweg 15, 51545 Waldbröl

Tel.: 0 22 91 / 92 30 -0 Fax: - 85

Email: fa-waldbroel@wald-und-holz.nrw.de

Web: wald-und-holz.nrw.de

Bearbeiter: Herr Reifert /He.

Durchwahl: - 31

Mobil: 0171 / 587 13 31

Az.: 25-06-13.07

Datum: 09. November 2007

Kreisverwaltung

10. NOV. 2007

Gummersbach

Oberbergischer Kreis
Bauamt
51641 Gummersbach

Bauvorhaben: Errichtung eines Schuppens zur Lagerung von Brennholz für den Eigenbedarf
Bauherr: Jens Hermann Ranke, Lepperhofer Str. 5, 51580 Reichshof
Gemarkung: Eckenhagen, Flur 6, Nr. 96

Ihr Schreiben vom 08.11.2007 - Az.: 07/65/08/00735/0

Forstliche Belange sind offensichtlich nicht berührt.

Zum Thema Brennholz erhalten Sie in der Anlage Zahlen und Fakten des Facharbeitskreises Holz der Regionale Agenda Oberberg.

Zusätzlich sei angemerkt, dass der Energiebedarf abhängt von der Heizlast des Wohnhauses. Pro KW Heizlast rechnet man mit 1 Raummeter Stückholz / 0,5 Schüttraummeter Pellets / 2 SRM Hackschnitzel pro Jahr.

Der Schuppen macht nach der zeichnerischen Darstellung eher den Eindruck eines winddichten Gebäudes. Somit scheidet Brennholztrocknung aus.

Die übliche Trocknung von waldfrischem Holz auf lufttrockenes Holz mit einer Restfeuchte von 15 % an luftigem Ort dauert ca. 3 Jahre. D.h. die dreifache Jahresmenge ist vorzuhalten. Es sei denn, man bezieht getrocknete Ware.

Im Auftrag

(Reifert)

Armin Schmidt z. K.

Anlage
Antragsunterlagen zurück
„Zahlen und Fakten rund um das Thema „Energieträger Holz“

Konto des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
Westdeutsche Landesbank BLZ 300 500 00 Konto-Nr. 4 011 912 IBAN: DE10 3005 0000 0004 0119 12, BIC/SWIFT: WELA DE 33
Ust.-Id.-Nr.: DE 814373933 Steuer-Nr. 337 / 5914 / 3348

Landesforstverwaltung



NRW.

Zahlen & Fakten rund um das Thema „Energieträger Holz“

- ❖ Sehr unterschiedlich können die Mengenangaben für eine bestimmte Menge Brennholz sein. Dies liegt einerseits daran, dass Brennholz in vollkommen unterschiedlichen Gebinden und Sortimenten auf dem Markt ist, andererseits noch immer auch veraltete Maße verwendet werden. Daher hier ein Überblick über die gängigen Größen:

Maßeinheiten für Brennholz

Beim Brennholz begegnen uns neben dem Verkauf nach Gewicht (t oder kg) verschiedene Maßeinheiten. Diese spiegeln die unterschiedlichen Sortimente wieder, welche am Markt nachgefragt werden.

- 1 Festmeter (fm) = Maßeinheit für 1 m³ feste Holzmasse (z.B. rundes Brennholz vor dem Sägen und Spalten) = 1 m³ Holz
- 1 Raummeter (rm) oder 1 Ster = Maßeinheit für geschichtete Holzteile (z.B. Scheitholz, Briketts). Ergibt unter Einschluss der Luftzwischenräume (ca. 30 % vom Volumen) ein Gesamtvolumen von 1 m³. Demnach sind 1 rm ca. 0,7 m³ feste Holzmasse, also 0,7 Festmeter.
- 1 Schüttraummeter (srm), 1 Schüttkubikmeter oder Schüttmeter = Maßeinheit für geschüttete Brenngutsortimente (ofenfertiges Holz, wie Pellets oder Hackschnitzel), auch hier unter Einschluss der Luftzwischenräume. Demzufolge ergibt 1 srm ca. 0,4 m³ feste Holzmasse, also 0,4 Festmeter oder umgerechnet 0,6 Raummeter.

(1,2)

- ❖ ... und wieviel Holz braucht man nun zum Heizen?

Beispiel für die Energieversorgung eines Einfamilienhauses

Für die Wärmeversorgung und Wasseraufbereitung eines mittleren Eigenheimes mit 150 m² Wohnfläche mit einer Heizlast von 12 kW werden pro Jahr etwa ca. benötigt:

- 10 - 13 Raummeter Stückholz,
- 6 - 7 srm Pellets (4 - 4,5 t),
- 25 - 30 srm Hackschnitzel,
- 3.000 l Heizöl oder 3.000 m³ Erdgas.

(1)

- ❖ Je nach Bedarf unterscheidet man die folgenden Brenngut-Sortimente:

Brenngut-Sortimente

Scheitholz

Die klassische Gewinnung von Scheitholz erfolgt mittels Säge und Axt. Inzwischen werden natürlich auch vollautomatische Brennholzautomaten eingesetzt. Minderwertiges Holz oder Holz, das bei der Gewinnung von Nutzholz anfällt, wird auf die entsprechende Länge gesägt und gespalten. Das Spalten gewährleistet eine bessere Trocknung und Verbrennung, da dadurch die Oberfläche vergrößert wird.

Hackschnitzel oder Hackgut

Hackschnitzel (Hackgut) sind maschinell zerkleinertes Holz für den automatischen Betrieb von modernen Holzfeuerungen. Feinhackgut mit Stückgrößen von ca. 3 cm eignet sich für den Betrieb von Kleinanlagen. Größere Hackschnitzel werden in großen Biomasseheizwerken eingesetzt. Qualität und Lagerfähigkeit werden vom Wassergehalt geprägt.

Sägerestholz

Sägerestholz fällt bei der Nutzholzverwertung in holzverarbeitenden Betrieben an. Es kann sowohl aus großen groben Stücken, als auch aus feinerem Material wie z.B. Sägemehl oder Schleifstaub bestehen. Dies kann dann beispielsweise zu Pellets, Briketts oder Hackschnitzeln verarbeitet werden.

Holz-Pellets

Holz-Pellets sind zylindrische Presslinge aus trockenem naturbelassenem Restholz (Säge- und Hobelspäne) mit einem Durchmesser von 5 - 15 mm (meist 6 - 8 mm) und einer Länge von 10 - 30 mm, die ohne chemische Zusätze nur mit den natürlichen Holzharzen als Bindemittel unter mechanischem Druck geformt werden. Speziell für kleine Heizanlagen sind Pellets durch die hohe Homogenität das optimale Brenngut-Sortiment. Der Energiewert der Pellets ist bezogen auf die Raumeinheit, halb so groß wie der von Heizöl.

Holz-Briketts

Holz-Briketts werden ähnlich hergestellt wie Pellets, sind jedoch von ihren Abmessungen deutlich größer. Hierzu werden Säge-, Hobel- und feine Hackreste unter Druck zu scheitholzgroßen Briketts gepresst. Auch hier geschieht dies ohne Zusatz von Bindemitteln. Briketts weisen einen hohen Energiewert auf und haben einen genau definierten Abbrand.

(1)

Gericht:	Oberverwaltungsgericht des Saarlandes 2. Senat
Entscheidungsdatum:	26.11.1996
Aktenzeichen:	2 R 20/95
ECLI:	ECLI:DE:OVGSL:1996:1126.2R20.95.0A
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 3 BauNVO, § 14 BauNVO, § 6 Abs 2 S 2 BauO SL, § 6 Abs 3 BauO SL, § 6 Abs 8 BauO SL
Zitiervorschlag:	Oberverwaltungsgericht des Saarlandes, Urteil vom 26. November 1996 – 2 R 20/95 –, juris

Brennholzstapel auf einem Grundstück als Nebenanlage iSd BauNVO § 14; abstandsflächenrechtliche Auswirkungen - gebäudegleiche Wirkung eines Holzstapels

Leitsatz

1. Eine Brennholzablagerung in Form aufgeschichteter Holzstöße mit einem Gesamtvolumen von ca 50 cbm auf einem Wohngrundstück in einem reinen Wohngebiet kann eine gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlage sein, wenn das gelagerte Holz ausschließlich zur Beheizung des auf dem Grundstück stehenden Wohngebäudes verwendet wird.
2. Gebäuden vergleichbare Wirkungen auf die Abstandsflächenfunktionen gehen von sonstigen Anlagen regelmäßig erst dann aus, wenn sie eine Höhe von 2 m überschreiten und ihre Länge oder Breite vergleichbar der Ausdehnung von Gerätehütten oder Schuppen bei 3 m und mehr liegt.
3. Erstreckt sich eine vor einem Gebäude oder einer sonstigen Anlage freizuhaltende Abstandsfläche über die Mitte einer an das Baugrundstück anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hinaus, so werden hierdurch nicht gleichsam automatisch subjektive Rechte des an die gegenüberliegende Straßenseite angrenzenden Nachbarn verletzt. Abwehrrechte stehen diesem Nachbarn nur dann zu, wenn das umstrittene Vorhaben ihn hindert, "seine" Straßenhälfte zur Aufnahme der Abstandsflächen eines eigenen Bauvorhabens zu nutzen (§ 6 Abs 3 LBO (BauO SL) 1996).

Fundstellen

BRS 58 Nr 175 (1996) (Leitsatz und Gründe)

Verfahrensgang

vorgehend Verwaltungsgericht des Saarlandes, 10. August 1995, 2 K 241/91

Diese Entscheidung wird zitiert

Rechtsprechung

Vergleiche VG Halle (Saale) 2. Kammer, 12. Juli 2006, 2 A 169/04

Tatbestand

- 1 Die Kläger, Eigentümer des Wohnanwesens in W begehren die Verpflichtung des Beklagten zum bauaufsichtsbehördlichen Einschreiten gegen Brennholzablagerungen auf dem südlich benachbarten Wohngrundstück der Beigeladenen

- 2 Die Grundstücke der privaten Beteiligten verfügen teilweise über eine gemeinsame Grenze, teilweise werden sie durch den Kopf eines Wendehammers getrennt, der einen von der Straße abzweigenden Stichweg abschließt. Sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde W der ein reines Wohngebiet ausweist und unter anderem überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festsetzt. Außerdem bestehen für das Baugebiet örtliche Bauvorschriften, die auch Anforderungen an die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen stellen.
- 3 Im Sommer 1988 wandten sich die Kläger über ihren damaligen Bevollmächtigten an den Beklagten und forderten ein Vorgehen gegen Geländeaufschüttungen auf dem Anwesen sowie gegen einen in der Nähe des entlang des Wendehammers verlaufenden Grenzabschnittes aufgeschichteten Holzstoß, dessen Abmessungen sie mit ca. 7 m (Länge) auf ca. 2 m (Tiefe) und 1,30 m (Höhe) bezifferten. In der Folgezeit erneuerten sie mit weiteren Eingaben ihr Begehren nach bauaufsichtsbehördlichem Tätigwerden und wiesen und anderem darauf hin, daß mittlerweile zwei Holzstöße vorhanden seien.
- 4 Mit Schreiben vom 29.3.1990, das nicht mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen war, teilte der Beklagte mit, daß die Kläger durch die Holzlagerung auf dem Grundstück der Beigeladenen nicht in öffentlichrechtlich geschützten Nachbarrechten beeinträchtigt würden und er deshalb keine Veranlassung zu einem Einschreiten sehe.
- 5 Hiergegen erhoben die Kläger am 4.9.1990 Widerspruch und machten geltend, die ständig zunehmende Holzablagerung im Umfang von nunmehr ca. 13 m³ sei mit dem Charakter und der Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes nicht zu vereinbaren. Es handele sich insbesondere nicht um eine der Wohnnutzung dienende untergeordnete Nebenanlage im Verständnis von § 14 BauNVO. Da die Vorschriften über die zulässigen und die zulassungsfähigen Nutzungen im reinen Wohngebiet nachbarschützenden Charakter hätten, stehe ihnen ein Anspruch auf Beseitigung der unzulässigen Holzstapel zu.
- 6 Der Widerspruch der Kläger wurde durch aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10.12.1990 ergangenen Bescheid des Kreisrechtsausschusses zurückgewiesen. Der Widerspruchsbescheid wurde am 4.2.1991 als Einschreiben an die damalige Prozeßbevollmächtigte der Kläger abgesandt.
- 7 Am 7.2.1991 haben die Kläger beim Verwaltungsgericht Klage erhoben. Sie haben ihr Widerspruchsvorbringen wiederholt und vertieft. Außerdem haben sie vorgetragen, die Holzablagerung, die in der Zwischenzeit noch weiter zugenommen und einen Umfang von ca. 40 m³ bis ca. 50 m³ erreicht habe, widerspreche auch der unter Nr. 27 des Bebauungsplanes getroffenen Regelung, die die Anlegung des Vorgartens als Ziergarten vorschreibe. Jedenfalls aber sei die Holzlagerung nicht mit § 15 BauNVO zu vereinbaren und erweise sich ihnen gegenüber als rücksichtslos. Zu berücksichtigen sei in diesem Zusammenhang, daß es zu erheblichen Lärmbelästigungen komme, wenn der Beigeladene das Holz mittels einer Kreissäge schneide und mittels Axt sowie Keil spalte.
- 8 Die Kläger haben beantragt,
- 9 den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 29.3.1990 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides zu verpflichten, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts gegen die auf dem Grundstück der Beigeladenen lagernden Holzstöße einzuschreiten.

- 10 Der Beklagte und die Beigeladenen haben beantragt,
- 11 die Klage abzuweisen.
- 12 Der Beklagte hat auf seine Widerspruchsentscheidung Bezug genommen.
- 13 Die Beigeladenen haben vorgetragen, die Höchstmenge des auf dem Grundstück gelagerten Holzes habe bei etwa 30 m³ gelegen. Sie verbrauchten rund 10 m³ Holz während einer Heizperiode. Da vor dem Verbrennen eine Trocknungszeit von drei Jahren vorgeschrieben sei, müßten sie einen Holzvorrat von etwa 30 m³ anlegen. Ebenso werde von einer Vielzahl von Grundstückseigentümern in demselben Wohngebiet verfahren, die ihre Häuser mit holzbefeuerten Kachelöfen beheizten. Die Holzstapel stellten keine baulichen Anlagen dar. Selbst wenn sie als bauliche Anlagen zu qualifizieren seien, gingen von ihnen nicht die geringsten Beeinträchtigungen aus. Die bei der Holzbearbeitung entstehenden Geräusche bewegten sich im Rahmen des Ortsüblichen.
- 14 Während des gerichtlichen Verfahrens hat der Beklagte den Beigeladenen die Baugenehmigung für ein im Bauschein als überdachtes Holzlager bezeichnetes Vorhaben erteilt, das in Form einer 6,49 m langen, 2,15 m breiten und zwischen 2,60 m und 1,90 m hohen, von Pfosten getragenen Überdachung entlang der dem Anwesen der Kläger zugekehrten Außenwand der auf dem Anwesen stehenden Doppelgarage ausgeführt wurde. Der von den Klägern gegen diese Baugenehmigung erhobene und mit einem Antrag auf bauaufsichtsbehördliches Einschreiten verbundene Rechtsbehelf ist nach erfolglosem Widerspruchsverfahren und teilweise erfolgreicher Klage Gegenstand des von den Beigeladenen geführten Berufungsverfahrens 2 R 21/95.
- 15 In dem Rechtsstreit betreffend die Holzstapel auf dem Grundstück der Beigeladenen hat das Verwaltungsgericht eine Ortsbesichtigung durchgeführt und hierbei insgesamt vier Holzstöße festgestellt. Einer der Holzstöße befand sich unter der genannten Überdachung. Drei weitere Holzstöße mit Abmessungen von 1,60 m auf 1,20 m auf 1,0 m (Höhe), von 4 m auf 1 m auf 1,50 m (Höhe) sowie von 6,45 m auf 1,25 m auf 1 m bis 1,35 m (Höhe) waren mit Folien abgedeckt. Der letztgenannte dieser Holzstöße war entlang der Grenze zum Wendehammer hin angeordnet. Dort liegt die Oberkante des von einer Mauer abgefangenen Geländes der Beigeladenen nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts rund 65 cm über Straßenniveau.
- 16 Durch mit entsprechendem Einverständnis der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung ergangenes Urteil vom 10.8.1995 hat das Verwaltungsgericht der Klage teilweise entsprochen und den Beklagten verpflichtet, die Beseitigung des zum Wendehammer hin angeordneten Holzstapels insoweit anzuordnen, als dieser eine Länge von 5 m übersteigt und keine Abstandsfläche von 5 m bis zur Mitte der öffentlichen Wegefläche gegenüber dem Grundstück der Kläger einhält. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen. In den Entscheidungsgründen ist ausgeführt, die Holzlagerung, die im Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen Umfang von 43 m³ aufgewiesen habe, verstoße nicht gegen auch den Schutz der Kläger bezweckende Vorschriften des Bauplanungsrechts. Wenn es sich überhaupt um eine bauliche Anlage im Sinne des Bauplanungsrechts handele, so sei diese jedenfalls als untergeordnete Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Holzlege diene der Wohnnutzung und sei auch in einem Umfang von 43 m³ noch untergeordnet. Die planerische Regelung, daß die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen seien, sei nicht nachbarschützend. Unter bauord-

nungsrechtlichen Gesichtspunkten sei die Klage insoweit begründet, als das Recht der Kläger auf Freihaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen beeinträchtigt sei. Vor Holzlegen, von denen - was die mit den Abstandsflächenbestimmungen verfolgten Ziele anbelange - Wirkungen wie von Gebäuden ausgingen, müßten gemäß § 6 Abs. 8 LBO nach Maßgabe der Absätze 1 bis 7 dieser Bestimmung Abstandsflächen freigehalten werden. Ihre Tiefe müsse wegen der Brandgefahr gemäß § 6 Abs. 7 LBO mindestens 5 m betragen. Diese Anforderungen würden vorliegend allein von dem Holzstapel an der Grenze zu dem an der schmalsten Stelle lediglich ca. 5 m breiten Wendehammer unterschritten. Dieser Holzstapel verursache mit einer Länge von 6,45 m, einer Höhe von 1 m bis 1,35 m auf einer von einer Mauer begrenzten Anschüttung etwa 65 cm über Straßenniveau Wirkungen wie ein Gebäude. Die vor ihm zum Anwesen der Kläger hin freizuhalten- de Abstandsfläche reiche über die Straßenmitte hinaus. Die Kläger hätten insoweit einen Anspruch auf Herstellung rechtmäßiger Verhältnisse.

- 17 Gegen die am 21.8.1995 zugestellte Entscheidung haben die Beigeladenen am 11.9.1995, die Kläger am 19.9.1995 Berufung eingelegt.
- 18 Die Beigeladenen machen geltend, nach der am 1.9.1996 in Kraft getretenen Neufassung der Landesbauordnung liege kein Verstoß gegen die Abstandsflächenbestimmungen mehr vor.
- 19 Die Beigeladenen beantragen,
- 20 unter entsprechender teilweiser Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage insgesamt abzuweisen und die Berufung der Kläger zurückzuweisen.
- 21 Die Kläger beantragen,
- 22 unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts des Saarlandes vom 18.8.1995 den Bescheid des Beklagten vom 29.3.1990 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 31.1.1991 aufzuheben und den Beklagten unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu verpflichten, die vollständige Beseitigung sämtlicher im Bereich zum Wendehammer und zum Grundstück der Kläger hin auf dem Grundstück der Beigeladenen (Gemarkung Flur Nr. Parzelle) lagernden Holzstöße, wozu auch die Holzstapel unter dem Anbau mit Pultdach gehören, anzuordnen, hilfsweise, unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts des Saarlandes vom 18.8.1995 den Bescheid des Beklagten vom 29.3.1990 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 31.1.1991 aufzuheben und den Beklagten unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu verpflichten, die Beseitigung der auf dem Grundstück der Beigeladenen Gemarkung W Flur Nr. Parzelle im Bereich zum Wendehammer und zum Grundstück der Kläger hin lagernden Holzstöße, wozu auch die Holzstöße unter der Überdachung gehören, insoweit anzuordnen, als die Holzstöße nicht 5 m von der Grundstücksgrenze der Kläger entfernt und keine Abstandsfläche von 5 m zur Mitte der öffentlichen Wegefläche gegenüber dem Grundstück der Kläger einhalten, weiter hilfsweise, gemäß § 113 Abs. 1 Satz 4 VwGO festzustellen, daß der Bescheid des Beklagten vom 29.3.1990 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides, vom 31.1.1991 rechtswidrig war, die Berufung der Beigeladenen zurückzuweisen.
- 23 Die Kläger tragen vor, eine Nachrechnung habe ergeben, daß die Holzlagerung auf dem Grundstück der Beigeladenen einen Umfang von 48 m³ und nicht wie vom Verwaltungsgericht angenommen von 43 m³ erreiche. Eine solche Holzablagerung sei im reinen

Wohngebiet unzulässig. Sie laufe außerdem den örtlichen Bauvorschriften zuwider, die Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen stellen. Jedenfalls lasse sich den Vorschriften der Wille des Satzungsgebers entnehmen, an den Grundstücksgrenzen geschlossene Einfriedungen, als die sich die meterdicken, oberhalb der 65 cm hohen Mauer lagernden Holzstapel darstellten, zu verhindern. Die verwaltungsgerichtliche Entscheidung habe die Beigeladenen im übrigen veranlaßt, die Anordnung des Holzstoßes an der Grenze zum Wendehammer zu verändern. Der ursprünglich einheitliche Holzstoß von 6,45 m Länge sei in mehrere, von Zwischenräumen getrennte Stapel aufgeteilt worden. In einem der Zwischenräume befinde sich ein 500 Liter fassendes Kunststofffaß; teilweise seien abwechselnd Holz und Steine gestapelt. Auf diese Weise solle offenbar die vom Verwaltungsgericht ausgesprochene Verpflichtung umgangen werden. Für den Fall, daß durch diese Umgestaltung eine Erledigung herbeigeführt worden sein sollte, hätten sie mit Blick auf die hier bestehende Wiederholungsgefahr ein berechtigtes Interesse daran, die Rechtswidrigkeit der ablehnenden Verwaltungsentscheidungen gerichtlich feststellen zu lassen. Im übrigen erlaube es die hinsichtlich der Beachtung der Abstandsflächenbestimmungen einseitig auf den an der Grenze zum Wendehammer gelegenen Holzstoß abstellende verwaltungsgerichtliche Entscheidung den Beigeladenen, Holzstöße an anderer Stelle des Grundstückes in einem Grenzabstand von weniger als 5 m aufzuschichten. Das sei auch geschehen, indem Holz von dem an der Grenze zum Wendehammer gelegenen Stapel unter die von ihnen gleichfalls beanstandete Überdachung verlagert worden sei.

- 24 Der Beklagte hat keinen Antrag gestellt. Er ist der Auffassung, für das Begehren der Kläger bestehe bereits kein Rechtsschutzinteresse.
- 25 Das Gericht hat durch den Berichterstatter am 28.8.1996 eine Ortsbesichtigung vornehmen lassen; wegen des Ergebnisses wird auf die hierüber gefertigte Niederschrift verwiesen, die den Beteiligten übersandt worden ist.
- 26 Wegen des Sachverhaltes im übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakten des vorliegenden Verfahrens, der weiteren Gerichtsakten 2 K 56/95 - 2 R 21/95 sowie der in jenen Verfahren beigezogenen Behördenakten einschließlich des Bebauungsplanes "Bierenfeld" der Gemeinde Wadgassen Bezug genommen. Er war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

- 27 Die Berufung der Beigeladenen ist zulässig und begründet; das Rechtsmittel der Kläger muß hingegen - und zwar auch hinsichtlich der im Berufungsverfahren erstmals gestellten Hilfsanträge - erfolglos bleiben.
- 28 Die Kläger haben jedenfalls in dem für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage maßgeblichen Zeitpunkt der Berufungsentscheidung keinen Anspruch darauf, daß der Beklagte gegen die Brennholzlagerung auf dem Grundstück der Beigeladenen einschreitet, wobei mit Blick auf ihr Vorgehen gegen das dem Beigeladenen genehmigte überdachte Holzlager (Berufungsverfahren 2 R 21/95) davon auszugehen ist, daß das vorliegende Begehren die Brennholzlagerung auf dem Grundstück der Beigeladenen "überhaupt" betrifft.
- 29 Ansatzpunkt der Beurteilung ist die Erkenntnis, daß das den Bauaufsichtsbehörden durch die Ermächtigungen der §§ 61 Abs. 2, 88 Abs. 1 und 2 LBO 1996 eingeräumte Entschlie-

Bungsermessen bei der Entscheidung über ein vorgehen gegen rechtswidrige Anlagen oder Nutzungen nach der ständigen Rechtsprechung des Senats regelmäßig "auf Null" zugunsten eines Nachbaranspruches auf Einschreiten reduziert ist, wenn die in Rede stehende Anlage oder Nutzung gegen drittschützende Vorschriften des öffentlichen Rechts verstößt und der hiervon betroffene Nachbar nicht - zum Beispiel aufgrund Verzichts, Verwirkung oder der Bindungswirkung einer bestandskräftigen Baugenehmigung - gehindert ist, eine hieraus resultierende Verletzung seiner Rechte geltend zu machen (vgl. in diesem Zusammenhang zum Beispiel Urteil des Senats vom 22.10.1982 - 2 R 209/81 - AS 19, 129; Beschluß vom 31.1.1995 - 2 W 51/94 -).

- 30 Der Beklagte ist indes bei den vorliegenden Gegebenheiten nicht gegenüber den Klägern verpflichtet, mittels einer Beseitigungsanordnung gemäß § 88 Abs. 1 LBO 1996 oder - was hier eher in Betracht käme - mittels eines Nutzungsverbotes verbunden mit einer Räumungsanordnung gemäß § 88 Abs. 2 LBO 1996 oder auf sonstige Weise gegen die auf dem Grundstück der Beigeladenen stattfindende Brennholzlagerung vorzugehen.
- 31 Zugunsten der Kläger kann dabei unterstellt werden, daß die Brennholzlagerung als solche, obwohl es sich bei bloßen Holzstößen auch im Falle ihrer Abdeckung mittels von Steinen beschwerten Planen oder Folien nicht um aus Bauprodukten hergestellte Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO 1996 handelt, sei es unter dem Gesichtspunkt des § 1 Abs. 1 Satz 2 LBO 1996 als sonstige Anlage oder Einrichtung, an die die Landesbauordnung Anforderungen stellt, sei es unter dem Gesichtspunkt des § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 LBO 1996 als Lagerplatz, an bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu messen ist. Ebenfalls unterstellt werden soll ferner, daß die Brennholzlagerung bauplanungsrechtlichen Anforderungen unterworfen ist, wobei offen bleiben kann, ob die Festsetzungen des die Grundstücke der privaten Beteiligten erfassenden, am 24.3.1972 abschließend bekanntgemachten Bebauungsplanes der Gemeinde als Satzungsrecht unmittelbar "aus sich heraus" ohne Geltungsvermittlung über § 29 BauGB zur Anwendung kommen (vgl. BVerwG, Urteil vom 4.11.1966, BRS 17 Nr. 1; Simon, Bayerische Bauordnung 1994, Art. 2 Rdnr. 9; anderer Ansicht Bielenberg in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 14 BauNVO, Rdnr. 2 m.w.N.) oder ob eine - planungsrechtlich relevante - Lagerstätte im Verständnis von § 29 Satz 3 BauGB vorliegt und die bodenrechtliche Zulässigkeit der umstrittenen Grundstücksnutzung sich aus diesem Grunde nach den §§ 30 bis 37 BauGB richtet (zur Anwendung des Begriffes der Lagerstätte auf "schlichte", den Begriff der baulichen Anlage nicht erfüllende Lagerplätze BVerwG, Urteil vom 7.9.1979, BRS 35 Nr. 157). Denn auch auf der Grundlage dieser Unterstellungen zugunsten der Kläger steht diesen der geltendgemachte Einschreitensanspruch nicht zu.
- 32 Die umstrittene, in Form der Aufschichtung von Holzstapeln stattfindende Brennholzlagerung verstößt zunächst nicht zum Nachteil der Kläger gegen drittschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts.
- 33 Grundlage der planungsrechtlichen Beurteilung sind die Festsetzungen des die Grundstücke der privaten Beteiligten erfassenden Bebauungsplanes der Gemeinde W. Von der Verbindlichkeit dieses Bebauungsplanes ist vorliegend auszugehen, da Umstände, die seine vollständige oder in hier wesentlicher Hinsicht teilweise Ungültigkeit bewirken, weder dargetan noch ansonsten erkennbar sind und der Senat keine Veranlassung sieht, aus Anlaß eines Rechtsstreits über die Zulässigkeit eines Einzelvorhabens gleichsam ungefragt in die Suche nach Fehlern in der Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes einzutreten.

- 34 Die umstrittene Brennstofflagerung auf dem Anwesen der Beigeladenen erfolgt zunächst nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes über die zulässige Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan weist die Grundstücke der privaten Beteiligten als reines Wohngebiet aus. Zulässig sind jedenfalls soweit hier wesentlich Wohngebäude sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Mit diesen Regelungen steht die Brennholzlagerung auf dem Grundstück der Beigeladenen in Einklang.
- 35 Entgegen der Auffassung der Kläger kann die zur Ablagerung des Brennholzes genutzte Fläche nicht als den Gewerbe- und Industriegebieten zugewiesener Lagerplatz im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1, 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eingestuft werden. Das gelagerte Brennholz wird von den Beigeladenen ersichtlich ausschließlich zur Beheizung des auf ihrem Grundstück stehenden Wohnhauses und nicht für sonstige Zwecke, etwa zur Veräußerung an Dritte, verwendet. Mithin handelt es sich um eine "unselbständige", im räumlichen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Hauptnutzung "Wohnen" erfolgende und dieser dienende Ablagerung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer solchen unselbständigen Lagerfläche aber richtet sich, wenn es sich - was hier mit Blick auf die substantielle Bedeutung der Brennstoffversorgung für das Funktionieren der Wohnnutzung im Raum steht - um einen Bestandteil oder Zubehör handelt, unmittelbar nach derjenigen der hauptnutzung (vgl. in diesem Zusammenhang BVerwG, Urteil vom 15.11.1991, BRS 52 Nr. 52; Bielenberg in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 8 BauNVO Rdnr. 13; vgl. zur Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenanlage, Bielenberg, a.a.O., § 14 BauNVO Rdnr. 16a). Handelt es sich hingegen bei der zur Holzlagerung genutzten Fläche rechtlich um eine Nebenanlage zu dem Wohnhaus, so ist § 14 BauNVO einschlägig. Im ersten Falle umfaßt die planerische Zulassung von Wohngebäuden auch diejenige der für die Ausübung dieser Hauptnutzung erforderlichen Bestandteile und des Zubehörs, mithin auch die Schaffung von Lagermöglichkeiten für die zur Beheizung des Wohngebäudes verwendeten Brennstoffe. Im zweiten Falle muß die Brennstofflagerung mit § 14 BauNVO in Einklang stehen. Gemessen an dieser Bestimmung begegnet sie indes vorliegend ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.
- 36 Da das gelagerte Brennholz ausschließlich zur Beheizung des Wohnhauses der Beigeladenen verwendet wird, steht die funktionale Unterordnung unter die Hauptnutzung außer Frage. Mit einer von den Klägern angegebenen Menge von rund 50 m³ (einschließlich des unter der Überdachung gelagerten Holzes) ordnet sie sich ferner der auf dem Grundstück der Beigeladenen vorhandenen Hauptanlage, dem eine Grundfläche von 12,86 m auf 13,73 m aufweisenden, ein Erdgeschoß und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoß umfassenden Wohnhaus, auch räumlichgegenständlich unter, wobei in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen ist, daß das im Tatbestand des § 14 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Merkmal des Dienens die Holzlagerung nicht auf die für die Beheizung des Wohngebäudes unbedingt erforderliche Menge beschränkt. Im Hinblick hierauf steht das Volumen der auf dem Grundstück der Beigeladenen stattfindenden Holzlagerung, der sich im wesentlichen daraus erklärt, daß deren jährlicher Verbrauch bei rund 10 Raummetern liegt und das Holz zuvor drei Jahre zum Trocknen gelagert wird, der Einstufung als untergeordnete Nebenanlage nicht entgegen, zumal die anlässlich der Ortsbesichtigung des Verwaltungsgerichts gefertigten Fotos dokumentieren, daß die Holzstücke zum Trocknen zum Teil mit großen Zwischenräumen gestapelt sind, die Holzlagerung von ihrem Volumen her mithin umfangreicher ist als die reine Holzmenge. Daß die Beigeladenen über den Eigenbedarf hinaus Holz auf dem Grundstück lagern, behaupten die Kläger selbst nicht.

- 37 Zudem kann keine Rede davon sein, daß die Brennholzlagerung der Eigenart des Baugebietes widerspräche. Feuerstätten wie Kachelöfen und offene Kamine, in denen Holz als Brennmaterial eingesetzt wird, sind in Wohnhäusern verbreitet und in dem hier in Rede stehenden Baugebiet "Bierenfeld" auch außerhalb des Anwesens der Beigeladenen vorhanden. Die Kläger selbst verfügen nach ihren Angaben anlässlich der Ortsbesichtigung des Verwaltungsgerichts ebenfalls über einen Kachelofen. Dem entspricht es, daß sich, wie von den Beigeladenen durch bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegte Fotos dokumentiert und vom Verwaltungsgericht anlässlich der am 26.7.1995 durchgeführten Ortsbesichtigung festgestellt, auch auf anderen Grundstücken des Baugebietes Brennholzstapel teils unter Überdachungen, teils unter freiem Himmel finden. Die recht großzügig geschnittenen Grundstücke des Baugebietes - das Anwesen der Beigeladenen weist zum Beispiel eine Größe von fast 900 qm auf, andere Grundstücke sind zwischen 600 qm und 900 qm groß - erlauben nach Lage, Größe und Zuschnitt ohne weiteres die Unterbringung derartiger Anlagen. Bei diesen Gegebenheiten steht die Brennholzlagerung auf dem Grundstück der Beigeladenen nicht im Verständnis von § 14 Abs. 1 BauNVO im Widerspruch zu der Eigenart des Baugebietes. Ein solcher Widerspruch wird insbesondere nicht dadurch begründet, daß es sich bei dieser Brennholzlagerung möglicherweise um die umfangreichste des Baugebietes handelt.
- 38 Auch die Lagerung von Brennholz außerhalb der auf dem Grundstück der Beigeladenen durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche verletzt keine bauplanungsrechtlich geschützten Rechte der Kläger. Abgesehen davon, daß keine Anhaltspunkte dafür bestehen, daß der Satzungsgeber mit den festgesetzten Baugrenzen, die auf dem Grundstück der Kläger in einem Abstand von 5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche des Wendehammers und auf dem Grundstück der Beigeladenen in Straßenabständen von 3 m im Bereich des Wendehammers und ansonsten von 5 m im Bereich der Stichstraße angeordnet sind, ein durch den Grundsatz der gleichmäßigen Belastung gekennzeichnetes nachbarliches Austauschverhältnis und einen daraus resultierenden wechselseitigen Anspruch auf Beachtung der betreffenden Festsetzungen begründen wollte, ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorliegend planerisch nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Selbst wenn sich insoweit aus der offenbar auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG/BauGB gestützten planerischen Regelung, der Vorgarten sei als Ziergarten anzulegen, jedenfalls für durch entsprechende Grünfärbung im Bebauungsplan als Vorgarten bestimmte Teilbereiche des Baugrundstückes etwas anderes ergeben sollte, ist diese Festsetzung ersichtlich rein städtebaulicher Natur und begründet keinen Nachbaranspruch auf Freihaltung des Vorgartens von baulichen oder sonstigen Anlagen und Nutzungen.
- 39 Ergänzend ist anzumerken, daß die umstrittene Brennholzablagerung auch nicht im Verständnis von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzumutbare Belästigungen oder Störungen für die Wohnnutzung auf dem Anwesen der Kläger verursacht. Von den Brennholzstapeln selbst gehen ersichtlich keinerlei Beeinträchtigungen aus. Zu Geräuscheinwirkungen kommt es allenfalls dann, wenn die Beigeladenen Holz zuschneiden, spalten und aufstapeln. Derartige Beeinträchtigungen, die - auch bei den auf dem Grundstück der Beigeladenen gelagerten recht umfangreichen Holzmengen - absolut gesehen an einigen wenigen Tagen im Jahr auftreten, werden letztlich durch Aktivitäten verursacht, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen und dieser dienen. Sie sind ebenso wie zum Beispiel der Lärm von Rasenmähern oder Geräuschbelästigungen, die bei der Benutzung von dem Bedarf des Wohnens dienenden Kraftfahrzeugstellplätzen und -garagen entste-

hen, auch in einem reinen Wohngebiet hinzunehmen. Das gilt namentlich dann, wenn wie hier die Verwendung und Lagerung von Brennholz auf den Wohngrundstücken des Baugebietes durchaus verbreitet ist und die Eigenart des Gebietes mitbestimmt. Den Klägern ist freilich zuzugeben, daß die Brennholzstapel im Bereich des Wendehammers von ihrem Erscheinungsbild her mit Überdeckungen aus Planen oder Folien und darauf abgelegten Ballaststeinen verunstaltend wirken. Die Bestimmungen des Bauplanungsrechts vermitteln einem Grundstückseigentümer indes keinen Anspruch auf eine optisch oder ästhetisch ansprechende Anlegung und Nutzung der Nachbargrundstücke.

- 40 Ebensowenig wie danach unter bauplanungsrechtlichen steht den Klägern unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten ein Anspruch auf bauaufsichtsbehördliches Einschreiten zu. Insbesondere wird den Klägern ein dahingehender Anspruch nicht durch die überwiegend drittschützend wirkenden Abstandsflächenbestimmungen der §§ 6 und 7 LBO 1996 vermittelt. Die durch § 6 Abs. 1 Satz 1 LBO 1996 für den Regelfall begründete Pflicht zur Freihaltung von Abstandsflächen trifft zunächst einmal nur Gebäude. Dem Gebäudebegriff des § 2 Abs. 3 LBO 1996 kann die Brennholzlagerung in Form "bloßer" Holzstapel ersichtlich nicht zugeordnet werden. Die entlang der rechten Garagenwand ausgeführte Überdachung hat bei der vorliegenden Beurteilung außer Betracht zu bleiben, da sie den Gegenstand des Verfahrens 2 R 21/95 bildet und die Kläger mit dem vorliegenden Verfahren ersichtlich nur ein bauaufsichtsbehördliches Vorgehen gegen die Holzlagerung als solche erstreben. Allerdings gelten gemäß § 6 Abs. 8 LBO 1996 die Bestimmungen der Absätze 1 bis 7 dieses Paragraphen entsprechend für Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von oberirdischen Gebäuden ausgehen. Die Anwendbarkeit dieser Norm auf bloße Holzstöße wird in der Literatur zum Teil verneint (vgl. Simon, Bayerische Bauordnung 1994, § 6 Rdnr. 10 c, der die entsprechende Regelung der bayerischen Bauordnung auf größere Holzlegen, nicht aber auf bloße Holzstapel anwenden will). Andererseits wird anerkannt, daß von der bestimmungsgemäßen Nutzung von Lagerplätzen gebäudeähnliche Wirkungen ausgehen können (Simon, a.a.O., § 6 Rdnr. 10 b - Seite 74 -).
- 41 Wird zugunsten der Kläger angenommen, daß auch von aufgeschichteten Brennholzstapeln mit Blick auf die mit den Abstandsflächenbestimmungen verfolgten Zielsetzungen - Gewährleistung der ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Baugrundstücke, Verhinderung der Brandübertragung, Schaffung beziehungsweise Wahrung von Freiflächen als Grundlage für gesunde Wohnverhältnisse und in gewissem Umfang auch Wahrung des Wohnfriedens - Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen können, so bedarf es der näheren Klärung, wann dies der Fall ist. Der Senat hat sich mit dieser Frage aus Anlaß eines Berufungsverfahrens betreffend die Anfechtung einer Baugenehmigung für Erdaufschüttungen im Grenzbereich befaßt (Urteil vom 28.9.1993 - 2 R 25/92 - BRS 55 Nr. 113) und unter Wiedergabe eines Zitates aus dem Kommentar von Simon zur Bayerischen Bauordnung (jetzt Stand November 1995, § 6 Rdnr. 10 b) ausgeführt, derartige Wirkungen würden "im allgemeinen bei Höhen um die 2 m und/oder Längen ab 5 m angenommen". Das bedarf der Präzisierung, da auf der Hand liegt, daß eine Anlage nicht schon allein aufgrund ihrer Höhe ohne Rücksicht auf ihre Länge Gebäuden vergleichbare Wirkungen auf die Abstandsflächenfunktionen verursacht (zum Beispiel ein Holzpfahl). Ebensowenig besteht Veranlassung, eine Anlage allein aufgrund ihrer Länge ohne Rücksicht auf ihre Höhe abstandsflächenrechtlich wie ein Gebäude zu behandeln.
- 42 Nicht zuletzt im Hinblick darauf, daß der Landesgesetzgeber in § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 LBO 1996 Einfriedungen, die auch geschlossen sein können, bis zu 2 m Höhe an der

Nachbargrenze zuläßt, die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen der Abstandsflächenfunktion dem Nachbarn mithin zugemutet werden, geht der Senat davon aus, daß auch sonstige Anlagen über § 6 Abs. 8 LBO 1996 regelmäßig erst dann der Pflicht zur Freihaltung von Abstandsflächen unterworfen sind, wenn sie eine Höhe von 2 m überschreiten (vgl. in diesem Zusammenhang auch Borg/Köster, Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, 2. Auflage 1988, § 6 Rdnr. 12; OVG Lüneburg, Urteil vom 29.9.1988, BRS 48 Nr. 164, zu einem Lärmschutzwall; OVG Münster, Urteil vom 27.11.1989, BRS 50 Nr. 185, zu von Mauern abgestützten, rund 2 m hohen Anschüttungen). Daß die Gemeinde Wadgassen in für das in Rede stehende Baugebiet aufgestellten örtlichen Bauvorschriften Einfriedungen nur in geringer Höhe zuläßt (vgl. § 4 örtliche Bauvorschriften), ist in diesem Zusammenhang ohne Belang, da diese Regelungen allein gestalterische Zwecke verfolgen und nichts über die abstandsflächenrechtliche Zulässigkeit aussagen.

- 43 Was die Längenausdehnung anbelangt, so bieten die Höchstabmessungen der in § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 LBO 1996 aufgeführten Garagen, der in Nr. 2 dieser Bestimmung geregelten Nebenanlagen für die öffentliche Versorgung und der in Nr. 3 angesprochenen Solaranlagen keine tauglichen Anhaltspunkte für die Auslegung von § 6 Abs. 8 LBO 1996, da die gesetzliche Zulassung der genannten Anlagen ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen anderer Gebäude ersichtlich (auch) im öffentlichen Interesse erfolgt ist (zu Grenzgaragen vgl. Beschluß des Senats vom 7.8.1991 - 2 W 10/91 -). Zu berücksichtigen ist allerdings, daß § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 LBO 1996 außer Garagen nunmehr auch Gerätehäuser bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt als Grenzgebäude zuläßt. Im Hinblick hierauf hält es der Senat für gerechtfertigt, sonstige bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 2 m im Regelfall erst dann über § 6 Abs. 8 LBO 1996 dem Abstandsflächengebot zu unterwerfen, wenn ihre Länge oder Breite vergleichbar der Ausdehnung typischer Gerätehütten oder Schuppen bei 3 m und mehr liegt, wobei anzumerken ist, daß sich im Einzelfall bei größeren Höhen gebäudegleiche Wirkungen auch schon dann ergeben können, wenn eine Länge von 3 m unterschritten wird.
- 44 An die von der Natur der Sache her nicht "zentimeterscharf" und im übrigen letztlich nur einzelfallbezogen mögliche Bestimmung der Abmessungen, ab denen im Verständnis von § 6 Abs. 8 LBO 1996 Gebäuden vergleichbare Auswirkungen auf die Abstandsflächenfunktionen eintreten, schließt sich namentlich bei den Gegebenheiten wie denjenigen des vorliegenden Sachverhaltes die Frage an, von welchem unteren Bezugspunkt aus die maßgebende Anlagenhöhe zu ermitteln ist. Insoweit entspricht es der Rechtsprechung des Senats, daß unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe von Gebäuden regelmäßig die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstückes ist (vgl. zu Grenzgaragen zum Beispiel Urteil des Senats vom 23.2.1993 - 2 R 7/92 -; im übrigen auch Simon, Bayerische Bauordnung, Art. 6 Rdnr. 10 b, zur Höhenbestimmung im Rahmen der § 6 Abs. 8 LBO 1996 Saar entsprechenden Regelung der Bayerischen Bauordnung). Auf der anderen Seite stellt § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 b LBO 1996 für die Bestimmung der zulässigen Höhe von Einfriedungen bei unterschiedlichen Geländehöhen an der Grenze auf das Niveau des tieferliegenden Grundstückes ab.
- 45 Der abschließenden Festlegung des unteren Bezugspunktes für die Bestimmung der Höhe der hier umstrittenen Anlage bedarf es indes aus Anlaß des vorliegenden Rechtsstreits nicht. Nach dem Inhalt der Verwaltungsakten und nach den vom Verwaltungsgericht getroffenen Feststellungen steht die Anwendung der Abstandsflächenbestimmungen über § 6 Abs. 8 LBO 1996 zunächst einmal konkret hinsichtlich der Brennholzablagung im Bereich des dem Wendehammer und dem dahintergelegenen Anwesen der

Kläger zugekehrten nordöstlichen Abschnittes der Grenze des Grundstückes der Beigeladenen im Raum, die offenbar auch den Hauptstreitpunkt zwischen den Beteiligten bildet. Diese Ablagerung war zwar im Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Berufungsverfahren beseitigt, soll aber nach Bekundungen der Beigeladenen nach erneuter Belieferung mit Holz wiederholt werden. Die Holzablagerung in dem hier in Rede stehenden Bereich erreichte nach Feststellung des Verwaltungsgerichts anlässlich der im erstinstanzlichen Verfahren durchgeführten Ortsbesichtigung zwar eine Länge von 6,45 m jedoch lediglich Höhen zwischen 1 m und 1,35 m. Während des Verwaltungsverfahrens wurde in dem betreffenden Bereich nach den Feststellungen des Beklagten (Lageplan Bl. 213 der Verwaltungsakten und Schriftsatz der Kläger Bl. 232 der Verwaltungsakten) Holz bis zu einer Höhe von 1,40 m auf einer Länge von 2,50 m abgelagert. Selbst wenn - zugunsten der Kläger - der durch eine nach ihren eigenen Angaben im Schriftsatz vom 27.7.1995 ca. 0,65 m hohe Stützmauer abgefangene Höhenunterschied zwischen Wendehammer und dem Niveau des Grundstückes der Beigeladenen hinzugerechnet wird, lag die Höhe der Ablagerung in einem Falle bei gerade einmal 2 m, im anderen Falle zwar geringfügig höher, wies aber damals eine Länge von lediglich 2,50 m auf. Bei diesen Gegebenheiten besteht kein Grund, für die Holzablagerung entlang des Wendehammers über § 6 Abs. 7 LBO 1996 die Freihaltung einer Abstandsfläche zu fordern. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang zu bemerken, daß das auch für den Bereich gilt, in dem die rechte Seite des entlang des Wendehammers angeordneten Holzstapels aufgrund eines Knicks im Verlauf der nördlichen Grenze des Grundstückes der Beigeladenen auch unmittelbar der südlichen Grenze des Anwesens der Kläger gegenüberliegt. Denn zu dieser Seite hin kommen dem Holzstapel aufgrund seiner geringen Tiefe von lediglich etwa 1 m bis 1,25 m keine Gebäuden vergleichbare Wirkungen auf die Abstandsflächenfunktionen zu.

- 46 Aber auch wenn man hiervon abweichend die Auffassung vertritt, die Holzablagerung verursache bei einer absoluten Höhe von rund 2 m über Straßenniveau aufgrund ihrer Länge von 6,45 m in Richtung auf den Wendehammer solche Wirkungen, so ergibt sich hieraus noch kein Anspruch der Kläger auf bauaufsichtsbehördliches Einschreiten.
- 47 Zwar müßte in diesem Falle vor dem Holzstapel gemäß § 6 Abs. 8 LBO 1996 in entsprechender Anwendung von § 6 Absätze 4, 5 und 7 Sätze 1 und 2 LBO 1996 eine Abstandsfläche mit einer Mindestdiefe von 3 m eingehalten werden, da die "qualifizierte" Abstandsflächentiefe des § 6 Abs. 7 Satz 1 LBO 1996 nur für den hier ersichtlich nicht gegebenen Fall einer einem Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoß über der Geländeoberfläche vergleichbaren Anlage gefordert werden könnte. Diese Abstandsfläche dürfte indes gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 LBO 1996 bis zur Mitte des Wendehammers angeordnet werden. Dies ist angesichts des trapezförmigen Zuschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Bereich des Wendehammers sicherlich möglich. Aber auch wenn eine 3 m tiefe Abstandsfläche vor der Nordostseite des Holzstapels die Straßenmitte überschreitet, resultierte hieraus nicht gleichsam automatisch ein Einschreitensanspruch der Kläger. Denn grundsätzlich gewähren die Abstandsflächenbestimmungen nur Schutz vor der Inanspruchnahme des eigenen Grundeigentums durch Abstandsflächen, die vor den Außenwänden von Gebäuden auf fremden Grundstücken freizuhalten sind (Bayerischer VGH, Urteil vom 7.2.1994, BayVBl. 1994, 397; OVG des Saarlandes, Beschluß vom 31.8.1995 - 2 W 29/95 -). Diese Situation tritt ersichtlich nicht schon dann ein, wenn eine Abstandsfläche die Mitte einer öffentlichen Verkehrsfläche zwar überschreitet, gleichwohl aber - wie hier bei dem nach in den Bauakten befindlichen Kataster- und Ergän-

zungsplänen mindestens 5 m, nach Messungen in der Örtlichkeit ca. 4,66 m breiten Wendehammer - über den öffentlichen Verkehrsraum nicht hinausreicht.

- 48 Freilich ist in der Rechtsprechung mit Blick auf die Regelung des § 6 Abs. 2 Satz 2 LBO 1996 anerkannt, daß der Eigentümer eines an eine Straße angrenzenden Grundstückes das Recht hat, "seine" Straßenhälfte für die Aufnahme von Abstandsflächen eigener Vorhaben zu nutzen, und sich gegen eine dies vereitelnde (§ 6 Abs. 3 LBO 1996) Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite zur Wehr setzen kann (Bayerischer VGH, Urteil vom 7.2.1994, a.a.O.; im übrigen OVG des Saarlandes, Beschlüsse vom 27.6.1994 - 2 W 22/94 - und vom 31.8.1995 - 2 W 29/95 -). Das setzt jedoch voraus, daß das Nachbargrundstück zulässig in einer Weise bebaut werden darf, die die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Straßenmitte zur Aufnahme von Abstandsflächen bedingt (Bayerischer VGH, Urteil vom 7.2.1994, a.a.O.). Letzteres ist vorliegend bereits zweifelhaft, da auf dem Grundstück der Kläger eine vordere Baugrenze in 5 m Straßenabstand festgesetzt ist und bereits die Freifläche zwischen dieser Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie die Aufnahme der Abstandsfläche eines bei hier zulässiger zweigeschossiger Bebauung kaum vorstellbaren Gebäudes mit einer - unter Ausnutzung der Abrundungsmöglichkeiten des § 6 Abs. 5 Satz 3 LBO 1996 - maximalen Wandhöhe von 12,72 m ermöglichte. Aber auch wenn vorliegend die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche zur Aufnahme der Abstandsfläche einer vor der vorderen Baugrenze zulässigerweise errichteten Nebenanlage in Betracht gezogen wird, wird diese Möglichkeit durch das Vorhandensein der Holzablagerungen auf dem Gelände der Beigeladenen nicht vereitelt. Denn die Holzstapel sind anders als etwa ein vergleichbares Gebäude in ihrer Höhe und Lage ohne weiteres variabel. Hiervon ausgehend wäre es zur Sicherung etwaiger Rechte der Kläger auf Ausnutzung der ihrem Anwesen vorgelagerten Straßenhälfte zur Aufnahme von Abstandsflächen eines eigenen Vorhabens ohne weiteres ausreichend, wenn der Beklagte die Beachtung des § 6 Abs. 2 Satz 2 LBO 1996 gegenüber den Beigeladenen erst zu dem Zeitpunkt forderte, zu dem die Kläger ihrerseits ein Vorhaben betreiben, dessen Abstandsfläche auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen soll. Daß die Kläger ein solches Vorhaben derzeit verfolgen oder auch nur in Erwägung ziehen, ist weder dargetan noch ansonsten erkennbar. Hiervon ausgehend steht den Klägern derzeit selbst dann kein Anspruch darauf zu, daß der Beklagte eine Holzablagerung auf dem Grundstück der Beigeladenen entlang der Grenze zum Wendehammer unterbindet, wenn zu ihren Gunsten unterstellt wird, daß von dieser Holzlagerung im Verständnis von § 6 Abs. 8 LVO 1996 Gebäuden vergleichbare Wirkungen ausgehen und die demnach freizuhaltende Abstandsfläche die Straßenmitte überschreitet.
- 49 Da die Beigeladenen in der Vergangenheit auch ansonsten keine Holzablagerung mit einem Gebäude vergleichbaren Auswirkungen auf die Abstandsflächenfunktionen in einem Grenzabstand von weniger als 3 m vom Grundstück der Kläger vorgenommen haben, und nichts dafür dargetan ist, daß sie dies künftig beabsichtigen, besteht auch kein Grund für eine Verpflichtung des Beklagten zu einer gleichsam vorbeugenden Unterbindung eines solchen, derzeit bloß im Bereich des Möglichen liegenden Verhaltens.
- 50 Da schließlich auch die örtlichen Bauvorschriften, die Anforderungen an die Gestaltung von Anlagen und Einfriedungen stellen, nicht drittschützend wirken und dementsprechend den Klägern keine Abwehrrechte vermitteln, muß ihr Verlangen nach bauaufsichtsbehördlichem Einschreiten des Beklagten gegen die Brennholzablagerungen auf dem Grundstück der Beigeladenen erfolglos bleiben.

- 51 Das führt zunächst dazu, daß der Berufung der Beigeladenen stattzugeben ist, soweit das Verwaltungsgericht dem Einschreitensbegehren der Kläger teilweise entsprochen hat. Im weiteren hat es die Zurückweisung des Rechtsmittels der Kläger zur Folge, weil deren insoweit weitergehender (Haupt-) Antrag bereits vom Verwaltungsgericht zutreffend abgewiesen worden ist. Schließlich bewirkt es die Erfolglosigkeit des Rechtsmittels der Kläger auch hinsichtlich der im Berufungsverfahren erstmals hilfsweise zur Entscheidung gestellten Anträge auf Verpflichtung des Beklagten zu einem modifizierten Einschreiten beziehungsweise auf Feststellung der Rechtswidrigkeit seiner diesbezüglichen Weigerung, weil insoweit zu Lasten der Kläger dieselben Gründe zum Tragen kommen, die für die Abweisung ihres Hauptantrages ausschlaggebend sind. Im übrigen ist mit Blick auf die von den Klägern zur Begründung ihres Feststellungsinteresses angeführte Wiederholungsgefahr zu bemerken, daß seit dem 1.9.1996 neues, dem Bauherrn günstigeres Abstandsflächenrecht gilt, unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt mithin die Feststellung der Rechtswidrigkeit der ergangenen Verwaltungsentscheidungen für sie ersichtlich nutzlos wäre.
- 52 Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 1, 162 Abs. 3 VwGO, 100 Abs. 1 ZPO.
- 53 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 167 VwGO, 708 Nr. 10 ZPO.
- 54 Die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO für die Zulassung der Revision sind nicht erfüllt.

§ 60 BauO NRW/ Erlass des MHKDB, Az. 53.06.04.03-000105 vom 17.06.2024:**Genehmigungsbedürftigkeit / Verfahrensfreiheit von vorübergehenden Nutzungsänderungen für Veranstaltungen**

Nach § 60 Abs. 1 BauO NRW 2018 bedarf u. a. die Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 BauO NRW 2018 nichts anderes bestimmt ist.

Gemäß § 62 Abs. 2 BauO NRW 2018 ist eine zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu Übernachtungszwecken im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen verfahrensfrei. § 33 ist zu beachten.

Seit dem 17. Juni 2024 gibt es einen Runderlass der Obersten Bauaufsicht. Gemäß dem genannten Erlass ist ein Raum, der einmalig oder nur gelegentlich für Veranstaltungen mit mehr als 200 Besucherinnen und Besucher genutzt wird, noch nicht als ein Versammlungsraum i. S. des § 50 Absatz 2 Nummer 6 Buchstabe a BauO NRW 2018 zu sehen ist.

Von einer gelegentlichen Nutzung könne ausgegangen werden, wenn es sich um wenige Ereignisse im Jahr handelt, hierzu gehören insbesondere Brauchtumsveranstaltungen wie Schützenfeste, Karneval oder Scheunenfeste. Von einer gelegentlichen Nutzung sei in der Regel nicht mehr auszugehen, wenn 25 und mehr Veranstaltungen in einem Jahr durchgeführt werden.

Veranstaltungen in Gebäuden

Demnach sollen keine „Tagesgenehmigungen“ mehr für Veranstaltungen in Lagerhallen oder landwirtschaftlich genutzten Räumen erforderlich sein. Mehr als 24 Veranstaltungen im Jahr wären nicht mehr „gelegentlich“.

Veranstaltungen im Freien

Für Veranstaltungen im Freien ohne Szeneflächen oder Tribünen mit mehr als 5.000 Besuchern greift § 50 Abs. 2 Nr. 6 lit. b BauO NRW. Es handelt sich somit um eine Versammlungsstätte, welche einer Baugenehmigung auch dann bedarf, wenn sie einmalig oder nur gelegentlich für Veranstaltungen mit mehr als 5.000 Besucherinnen und Besuchern bestimmt ist.

Fragen

1. Bedarf eine Veranstaltung im Freien mit weniger als 5.000 Besuchern keiner Baugenehmigung, unabhängig von der Häufigkeit solcher Veranstaltungen?
2. Wie gehen die Bauaufsichtsbehörden mit dieser Thematik um, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes?
3. Der Erlass gibt keine materiellen Voraussetzungen zur Risikodifferenzierung vor: Wie wird mit Rückfragen von Veranstaltern zur Rettungswegen o.ä. umgegangen oder die Abstimmung mit der Feuerwehr erreicht?

Ergebnis

Nach Einschätzung aus dem Plenum handelt es sich um einen ungelösten politischen Zielkonflikt zwischen Sicherheit und Einfachheit, der dadurch umgangen wird, indem materielle Regelungen zwar nominell beibehalten werden, aber deren Vollzug durch eine (nur) per Erlass verfügte Verfahrensfreiheit den Veranstaltern überlassen wird.

Daraus entstehen zahlreiche Anwendungsprobleme und Widersprüche zur allgemeinen Regelungssystematik der BauO NRW 2018.

Zu Frage 1)

Nach Erlass sind „einige wenige“ Veranstaltungen baugenehmigungsfrei, spätestens ab der 25. Veranstaltung besteht Baugenehmigungspflicht.

Ob 24 Veranstaltungen noch „einige wenige“ sein können, scheint beabsichtigt, muss aber in der jeweiligen Anwendung beurteilt werden.

Es wurde auch auf den ggf. relevanten Vorhabenbegriff nach BauGB hingewiesen.

Zitat Antwort Dr. Schleich MHKBD vom 23.07.2024:

Der Abschnitt „Veranstaltungen mit mehr als 5 000 Besucherinnen und Besuchern“ sieht als Ausnahme von der Regel, dass nur nachhaltig bzw. dauerhaft errichtete oder genutzte bauliche Anlage der Baugenehmigung bedürfen, vor, dass Versammlungsstätten im Freien für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher auch dann der Baugenehmigung bedürfen, wenn sie nur vorübergehend errichtet bzw. genutzt werden. Der Schwellenwert von mehr als 5 000 Besucherinnen und Besuchern gilt ausschließlich für Versammlungsstätten im Freien. Für die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit vorübergehender Nutzungsänderungen von Gebäuden kommt es auf die Zahl der Besucherinnen und Besucher nicht an.

Zu Frage 2)

95 % Bauaufsichtsbehörden wenden den Erlass an, die übrigen nicht.

Seitens vieler Bauaufsichten, u.a. der Stadt Köln und der BR Münster wurde dezierte Rückfragen zum Erlass gestellt, um rechtliche Zweifel auszuräumen. Bislang sind die Antworten nicht erschöpfend.

Zu Frage 3)

Bisher erfolgten die bauaufsichtlichen Hinweise im Genehmigungsverfahren, der Beratungsbedarf sollte nach Möglichkeit von der Bauaufsicht gedeckt werden. Eine Koordination mit anderen Behörden ist außerhalb eines förmlichen Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsicht nicht möglich.

Teilweise stellen Bauaufsichtsbehörden die Beratung in diesen Fällen ein, da eine systematische Bewertung typischerweise eine komplette Vorhabendarstellung anhand von Bauvorlagen benötigt.

Die Beurteilung von speziellen Einzelfragen anhand von Teilinformationen kann zu Fehleinschätzungen führen, so dass im Schadensfall die Verantwortung unklar ist.

Der Erlass verlagert die Verantwortung für diese Fragestellungen klar auf die Veranstalter. Dabei wird das Risiko nicht als Abgrenzungsmerkmal einbezogen.

Sofern jedoch Abweichungen erforderlich sein, wären diese laut MHKBD gem. § 69 Abs. 2 BauO NRW 2018 einzeln förmlich zu beantragen.



MHKBD Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf
An die unteren und oberen
Bauaufsichtsbehörden
des Landes Nordrhein-Westfalen

17. Juni 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen
53.06.04.03-000105
bei Antwort bitte angeben

per elektronischer Post

RD Dr. Schleich
Telefon 0211 8618-5725
michael.schleich@mhkbd.nrw.d
e

Genehmigungsbedürftigkeit / Verfahrensfreiheit von vorübergehenden Nutzungsänderungen für Veranstaltungen

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

§ 60 der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)

Ich gebe folgende Hinweise zum Vollzug des § 60 BauO NRW 2018:

Nach § 60 Absatz 1 BauO NRW 2018 bedarf u.a. die Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 BauO NRW 2018 nichts anderes bestimmt ist.

Ogleich § 60 Absatz 1 BauO NRW 2018 dem § 59 Absatz 1 der Musterbauordnung und den entsprechenden Vorschriften der Bauordnungen der anderen Länder entspricht, wurde diese Vorschrift in Nordrhein-Westfalen von der obersten Bauaufsichtsbehörde bis dato dahingehend ausgelegt, dass auch vorübergehende Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen wie einmalige Nutzungen von Lagerhallen oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden als Versammlungsstätten für Veranstaltungen der Baugenehmigung bedürfen (vgl. Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den Bauaufsichtsbehörden im Januar und Februar 2011, S. 1 ff).

Hierzu ist zum einen festzustellen, dass das Baugenehmigungsverfahren nach § 60 Absatz 1 BauO NRW 2018 auf die Errichtung, Änderung sowie Nutzungsänderung baulicher Anlagen und nicht auf die Genehmigung von Veranstaltungen ausgerichtet ist und dass die Baugenehmigung typischerweise auf die nachhaltige Errichtung bzw. Nutzung von Gebäuden

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon 0211 8618-50
poststelle@mhkbd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

und sonstigen baulichen Anlagen und deren formalen Bestandsschutz abzielt.

Bis heute ist in der Rechtsprechung nicht verlässlich geklärt, ob und unter welchen Voraussetzungen eine einmalige Nutzung überhaupt baugenehmigungspflichtig ist (vgl. Kapteina, BauR 2021, S. 439, 442 u. 446).

Zum anderen ist festzustellen, dass die bisherige Auslegung, dass Veranstaltungen eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung darstellen können, im Widerspruch zum Vollzug der entsprechenden Vorschriften in den anderen Ländern steht. Im Zuge der Rechtsharmonisierung und eines einheitlichen Vollzugs ist ab sofort folgende Auslegung zu beachten:

Die Vorschriften für den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten – Teil 1 der Sonderbauverordnung – basieren auf der Muster-Versammlungsstättenverordnung (MVStättVO) Fassung Juli 2014 der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz. Sowohl aus der Begründung zu § 1 Absatz 1 MVStättVO als auch aus der Begründung zu dem entsprechenden § 1 Absatz 1 SBauVO (LT-Vorlage 17/2273, S. 22) geht hervor, dass die Vorschriften für Versammlungsstätten auf ortsfeste, auf Dauer angelegte Anlagen abstellen und dass die „*Verkoppelung mit dem dauerhaften Nutzungszweck der Anlage [...] Voraussetzungen [sind], um unter die Regelung zu fallen; temporäre Veranstaltungen wie Musikfestivals auf Freiflächen werden nicht erfasst“.*

Vor diesem Hintergrund wird ein Raum, der einmalig oder nur gelegentlich für Veranstaltungen mit mehr als 200 Besucherinnen und Besucher genutzt wird, noch nicht zu einem Versammlungsraum i. S. des § 50 Absatz 2 Nummer 6 Buchstabe a BauO NRW 2018. Von einer gelegentlichen Nutzung kann ausgegangen werden, wenn es sich um einige wenige Ereignisse im Jahr handelt, hierzu gehören insbesondere Brauchtumsveranstaltungen wie Schützenfeste, Karneval oder Scheunenfeste. Von einer gelegentlichen Nutzung ist in der Regel nicht mehr auszugehen, wenn 25 und mehr Veranstaltungen in einem Jahr durchgeführt werden.

Veranstaltungen mit mehr als 5 000 Besucherinnen und Besuchern:

Typische Versammlungsstätten im Freien sind ortsfeste, auf Dauer angelegte Anlagen wie Freilichttheater oder Anlagen für den Rennsport. Temporäre Veranstaltungen, wie Musikfestivals auf Freiflächen, sind keine Versammlungsstätten im Freien.

Aus diesem Grund werden Versammlungsstätten im Freien, die weder Szenenflächen noch Tribünen haben, jedoch für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, in § 50 Absatz 2 Nummer 6 Buchstabe b BauO NRW 2018 explizit genannt, da sie andernfalls keine Versammlungsstätten im Freien wären und nicht in den Anwendungsbereich des Teils 1 der Sonderbauverordnung fallen würden.

Die zuletzt genannten Versammlungsstätten im Freien sind als Ausnahme von der oben genannten Regel anzusehen. Sie bedürfen der Baugenehmigung auch dann, wenn sie einmalig oder nur gelegentlich für Veranstaltungen mit mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind.

Im Auftrag

gez. Dr. Adam Strzoda
i.V. Abteilungsleitung 6

Anlagen:

20240617_MHKBD_RdErl_vorübergehende_Nutzung.pdf; 20230711
_Niedersachsen_FAQ_Scheunenfeste.pdf

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Willmann, Stefanie

Gesendet: Mittwoch, 9. Oktober 2024 11:14

An: 'adam.strzoda@mhkgb.nrw.de' <adam.strzoda@mhkgb.nrw.de>; 'Michael.Schleich@mhkbd.nrw.de'
<Michael.Schleich@mhkbd.nrw.de>

...

Betreff: Anmeldung rechtlicher Bedenken zu RdErl BauO NRW 2018 - vorübergehende Nutzung vom
17.06.2024

Sehr geehrter Herr Dr. Strzoda, sehr geehrter Herr Dr. Schleich,

Ihr Runderlass zur Genehmigungsbedürftigkeit/Verfahrensfreiheit von vorübergehenden Nutzungsänderung für Veranstaltungen vom 17. Juni 2024 war einer der Tagesordnungspunkte in der 32. Besprechung des Arbeitskreises der Bauaufsichtsbehörden der Kreise und kreisfreien Städte im Regierungsbezirk Münster am 12.09.2024. Diese Besprechung wird turnusmäßig etwa alle sechs Monate durch uns organisiert und hat den Erfahrungsaustausch zu aktuellen Rechtsfragen zum Zwecke der einheitlichen Rechtsanwendung zum Inhalt.

Hintergrund der Befassung mit dem oben genannten Runderlass in diesem Gremium war der Umstand, dass es in seiner Umsetzung weiterhin zahlreiche Rechtsfragen gibt, von denen viele Sie meines Wissens nach auch auf direktem Wege wie auch gebündelt über die kommunalen Spitzenverbände erreicht haben. Leider ist mir hierzu neben der unten angefügten Mail kein Rücklauf aus Ihrem Haus bekannt.

Die jüngste Diskussion des hiesigen Arbeitskreises möchte ich daher zum Anlass nehmen, die hier bestehenden rechtlichen Bedenken in Wahrnehmung meiner Funktion als bündelnde und vermittelnde Mittelbehörde an Sie weiterzugeben.

Wie der Diskussionsverlauf in unserer Arbeitskreissitzung deutlich gezeigt hat, werden die Bauaufsichtsbehörden haftungsrechtlich mit Ihrem Erlass in eine sehr schwierige Situation gebracht.

In der unten stehenden Mail verdeutlichen Sie, dass der Runderlass ausschließlich den Vollzug des § 60 BauO NRW 2018 betreffen und diesen für bestimmte Fallgestaltungen aussetzen soll.

Zweifellos ist Ihnen bekannt, dass es nach althergebrachter Auslegung (siehe Gädtke et al., Kommentar zur BauO NRW, 13. Auflage zu § 60, RN1) seit jeher Bestandteil des Bauordnungsrechts ist, dass baulich relevante Vorgänge der Baugenehmigung bedürfen - jedenfalls, sofern das Bauordnungsrecht gemäß § 1 BauO NRW 2018 überhaupt Anwendung findet und nachfolgende Verfahrensvorschriften keine Genehmigungsfreiheit oder vom Baugenehmigungsverfahren abweichende Verfahrensarten vorsehen.

Mit dieser grundsätzlichen Regelung wird in Einschränkung der aus Art 14 Abs. 1 GG entspringenden Baufreiheit ein gesetzliches Regel-Ausnahme-Verhältnis festgelegt:

- die Genehmigungsbedürftigkeit ist die Regel,
- die Genehmigungsfreiheit und vom Baugenehmigungsverfahren abweichende Verfahrensarten bedürfen ausdrücklicher gesetzlicher Bestimmungen.

Als bauordnungsrechtlich relevante Vorgänge benennt § 60 Absatz 1 BauO NRW 2018 neben der Errichtung, der Änderung und der Beseitigung auch die Nutzungsänderung von Anlagen.

Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang, dass eine Baugenehmigung immer nur eine durch den Inhalt der Bauvorlagen genau bestimmte Nutzungsart festlegt bzw. von einer Nutzungsart ausgeht (siehe OVG NRW, Urteil vom 16.03.1984 - 11 A 302/84). Somit ist es baurechtlich nicht möglich, eine bauliche Hülle ohne bestimmte Nutzung zuzulassen bzw. diese getrennt voneinander zu sehen.

Eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im bauordnungsrechtlichen Sinne liegt damit nach einschlägiger Rechtsprechung (u.a. OVG NRW, Urteil vom 15.08.1995 - 11 A 850/92) immer dann vor, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen (legalen) dergestalt unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden Anforderungen bauordnungs-, bauplanungs- oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Art unterworfen ist oder unterworfen werden kann. Die Baugenehmigung deckt grundsätzlich nur die ihr ursprünglich zugrundeliegende Nutzung ab, nur diese ist legal. Dennoch ist bekanntermaßen nicht jede Änderung der Nutzung zugleich auch eine Änderung der Benutzungsart. So stellt z.B. die Verwendung eines größeren Büros als Schulungsraum - oder umgekehrt - innerhalb eines Verwaltungsgebäudes keine Nutzungsänderung dar.

Eine Änderung der Benutzungsart liegt erst vor, wenn für die neue Benutzungsart besondere öffentlich-rechtliche Vorschriften Anforderungen bestehen, die von denen für die bisherige Benutzungsart abweichen können, wenn also das öffentliche Baurecht für die veränderte Nutzung eine andere neue Beurteilung erfordert, weil andere oder weitergehende Anforderungen zu beachten klären sind. Entsprechend ist auch der § 62 Abs. 2 BauO NRW formuliert.

Eine zeitliche Komponente für die Abgrenzung von Nutzungen, bzw. der Beurteilung einer Nutzungsänderung enthält das Bauordnungsrecht nicht, grundsätzlich greifen die Regelungen daher komplett unabhängig von der beabsichtigten Dauer einer neu vorgesehenen Nutzung. Einzig in der jüngsten Gesetzgebung hat der Landtag mit § 62 Abs. 2 Satz 2 und § 64 Abs. 3 BauO NRW die zeitliche Komponente für konkret bestimmte Fallgestaltungen gesetzlich als Maßstab explizit neu eingeführt. Gerade das Bestehen dieser zwei ganz spezifischen Sonderregelungen zu ganz bestimmten vorübergehenden Nutzungen unterstreicht, dass alle übrigen Regelungen grundsätzlich unabhängig von einer Mindestnutzungsdauer gelten.

Nach diesen Maßstäben ist die Nutzungsänderung von zu anderen Zwecken genehmigten Bestandsgebäuden zu Versammlungsstätten für Veranstaltungen über 200 Besucher*innen regelmäßig als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne der Bauordnung einzustufen. Schließlich bestehen für diese Nutzung besondere öffentlich-rechtliche Vorschriften (siehe § 1 Abs. 1 SBauVO), die regelmäßig von denen für die bisherige Benutzungsart abweichen dürften. Eine Mindestnutzungsdauer ergibt sich auch aus dem hier definierten Anwendungsbereich dieser Verordnung nicht.

Ihr Runderlass vertritt hier - unter Verweis auf eine nicht eindeutige Einzelmeinung - eine abweichende Auffassung, die nicht rechtlich nachvollzogen werden kann. Der allgemeine Hinweis auf eine Vollzugsharmonisierung mit anderen Bundesländern stellt sich bei genauerer Betrachtung als unzutreffend heraus (siehe Anlage zur aktuellen rechtlichen Lage in Niedersachsen). Auch der abschließende Verweis auf die vermeintliche Ausnahmeregelung des § 50 Abs.2 Nr. 6 b BauO NRW für Versammlungsstätten über 5.000 Besucherinnen und Besucher im Freien ist nicht nachvollziehbar: diese Vorschrift definiert derartige - auch temporäre - Nutzungen lediglich als große Sonderbauten, so dass hier das Vollverfahren nach § 65 BauO NRW durchzuführen ist. Dies gilt nach § 50 Abs. 2 Nr. 6 a BauO NRW aber auch für Versammlungsstätten über 200 Besucherinnen und Besucher innerhalb von Gebäuden. Korrespondierend ist dann auch der Anwendungsbereich der SBauVO in deren § 1 abgefasst.

Dies vorausgesetzt teile ich die Einschätzung der Teilnehmer des Arbeitskreises der Bauaufsichtsbehörden der Kreise und kreisfreien Städte im Regierungsbezirk Münster, dass die Umsetzung Ihres Runderlasses die unteren Bauaufsichtsbehörden in erhebliche Haftungsprobleme bringt, sofern es bei einer auf dieser Basis fälschlicherweise von dort aktiv als genehmigungsfrei eingestuften Veranstaltung zu einem (größeren) Schadensereignis kommt.

Wie im Nachgang der Love Parade 2010 gesehen, können derartige Handlungen ggf. sogar strafrechtliche Konsequenzen für den Einzelnen nach sich ziehen. Trotz späterer Freisprüche hat die prozessuale Folge von Duisburg gezeigt, dass fehlerhaftes Handeln in der Bauordnung mit drastischen persönlichen Konsequenzen verbunden sein kann. Gerade auch zum Schutz Ihrer Mitarbeiter*innen sehen sich die Beteiligten des Arbeitskreises daher nicht in der Lage, die allgemeine Anwendung des - den zahlreichen Nachfragen nach zu urteilenden ohnehin deutlich interpretationsbedürftigen - Runderlasses zu gewährleisten.

Das Anliegen, eine Verfahrensfreiheit von vorübergehenden Nutzungsänderungen für Veranstaltungen zu erreichen, müsste im Interesse aller Verfahrensbeteiligten klar über die Bedienung des Regel-Ausnahme-Verhältnisses des § 60 BauO NRW umgesetzt werden. Zu diesem Zwecke sollte die bauordnungsrechtliche Verfahrensfreiheit ausdrücklich gesetzlich bestimmt werden, wie zuletzt auch mit der Aufnahme des heutigen § 62 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW für die zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu Übernachtungszwecken im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen geschehen. Alternativ könnte über § 87 Abs. 3 Nr. 1 BauO NRW ggf. auch eine Regelung per entsprechender Rechtsverordnung denkbar sein.

Für eine zeitnahe, rechtlich tragfähige Klarstellung wären insbesondere die Kollegen und Kolleginnen in den unteren Bauaufsichtsbehörden sehr dankbar!

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Stefanie Willmann

Bezirksregierung Münster
Stefanie Willmann
Dezernat 35 - Dezernentin für Bauaufsicht und Wohnungsangelegenheiten

Domplatz 1-3 | 48128 Münster
Telefon: 0251 411-3583 | Telefax: 0251 411-83583 | E-Mail: stefanie.willmann@brms.nrw.de

Persönliche Sprechzeiten:
Montag, Mittwoch und Donnerstag: 8:30-14:00 Uhr
Freitag: 8:30-12:00 Uhr

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: dez35 <dez35@bezreg-muenster.nrw.de>

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

Gesendet: Dienstag, 20. August 2024 13:33

Betreff: WG: RdErl BauO NRW 2018 - vorübergehende Nutzung

Sehr geehrter Herr bbb,

Ihre Anfrage vom 24.07.2024 zum Runderlass "Genehmigungsbedürftigkeit / Verfahrensfreiheit von vorübergehenden Nutzungsänderungen für Veranstaltungen" vom 17.06.2024 wurde zur Beantwortung an mich weitergeleitet.

Der o.g. Runderlass betrifft ausschließlich den Vollzug des § 60 BauO NRW 2018 und lässt sowohl die Definition baulicher Anlagen nach § 2 Abs. 1 BauO NRW 2018 als auch den Anwendungsbereich bauordnungsrechtlicher Vorschriften wie § 1 SBauVO unberührt. Die Errichtung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist Voraussetzung dafür, dass sich die Frage nach der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 60 BauO NRW 2018 stellt.

Der Abschnitt "Veranstaltungen mit mehr als 5 000 Besucherinnen und Besuchern" sieht als Ausnahme von der Regel, dass nur nachhaltig bzw. dauerhaft errichtete oder genutzte bauliche Anlage der Baugenehmigung bedürfen, vor, dass Versammlungsstätten im Freien für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher auch dann der Baugenehmigung bedürfen, wenn sie nur vorübergehend errichtet bzw. genutzt werden.

Die Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden.

Der Kreis Recklinghausen als obere Bauaufsichtsbehörde und die Bezirksregierung Münster erhalten eine Kopie dieser E-Mail.

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



FAQ

zu vorübergehenden Nutzungsänderungen von Räumen zu Versammlungsräumen in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Stand: 11.07.2023

1	Allgemeines	3
1.1	Warum sind vorübergehende Nutzungsänderungen von Räumen in Versammlungsräumen überhaupt bauordnungsrechtlich relevant?	3
1.2	Warum waren die Regelungen im Jahr 2021 geändert worden?	3
1.3	Wie waren die Reaktionen auf die im Jahr 2021 erfolgten Änderungen?	3
1.4	Warum war § 47 NVStättVO im Jahr 2021 gestrichen worden?	4
1.5	Warum wurden die Regelungen nun im Juni 2023 erneut geändert?	4
1.6	Wie sieht das Konzept der neuen Regelungen aus?	4
1.7	Welche Erleichterungen für Veranstalterinnen und Veranstalter wurden eingeführt?	4
1.8	Wie lauten die neuen Regelungen?	5
1.9	Worauf beziehen sich die Verweise in § 63 Abs. 2 Satz 6?	6
1.10	Welche Pflichten haben Veranstalterinnen und Veranstalter	6
1.11	Wer ist Ansprechpartner/in?	6
2	Verfahrensart	7
2.1	Wann sind Nutzungsänderungen verfahrensfrei?	7
2.2	Was bedeutet „Verfahrensfreiheit“?	7
2.3	Warum wurde der Wert „200 Personen“ gewählt?	7
2.4	Wann ist eine Nutzungsänderung genehmigungspflichtig?	8
2.5	Was bedeutet „vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“?	8
2.6	Wie sieht die Prüfung der Verfahrensart grafisch aus?	8
3	Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.....	8
3.1	Welche/r Entwurfsverfasser/in hat den Entwurf einzureichen?	8
3.2	In welchen Fällen weist die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten auf?	9
3.3	Wann sind die übermittelten Bauvorlagen für die erforderliche Prüfung nicht hinreichend aussagekräftig	9

3.4	Welche Unterlagen sind einzureichen?.....	10
3.5	Wie sind Unterlagen einzureichen?	10
3.6	In welchen Fällen sind Unterlagen nachzureichen?.....	10
3.7	Was prüft die Bauaufsichtsbehörde?	11
3.8	Wann kann die Bauaufsichtsbehörde den Prüfumfang erweitern?	11
3.9	Welche Möglichkeiten der Abweichungen bestehen?.....	11
3.10	Wie sieht der Ablauf des Verfahrens grafisch aus?	11
3.11	Wie ist die Rechtswirkung einer Genehmigung?	11
4	Anhang	11
4.1	Schema: Prüfung der Verfahrensart	11
4.2	Schema: Verfahrensablauf	13
5	Gesetzesmaterialien.....	14

1 Allgemeines

1.1 Warum sind vorübergehende Nutzungsänderungen von Räumen in Versammlungsräumen überhaupt bauordnungsrechtlich relevant?

Bauliche Anlagen werden in der Regel für bestimmte Nutzungen errichtet. Wenn für die baulichen Anlagen Baugenehmigungen erteilt werden, beziehen sich diese auch auf die bestimmte Nutzung. Beide Aspekte – bauliche Anlage und Nutzung – werden daher immer im Zusammenhang gesehen. Sobald die genehmigte Nutzung geändert werden soll, bedarf es in der Regel wieder eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Nur in Ausnahmefällen sind Nutzungsänderungen verfahrensfrei.

Bei den Regelungen in der NBauO geht es demnach nicht um die Genehmigung einer Veranstaltung (z. B. „Scheunenfest“ oder „Tag der offenen Tür“) an sich. Im vorliegenden bauordnungsrechtlichen Zusammenhang ist vielmehr maßgeblich, dass derartige Veranstaltungen in Räumen stattfinden sollen, die für eine Nutzung dieser Art an sich nicht genehmigt sind. Die Nutzung für ein „Scheunenfest“ stellt in Bezug auf das betreffende Gebäude mithin eine – temporäre – Nutzungsänderung dar, also eine Baumaßnahme im Sinne des § 2 Abs. 13 NBauO, die grundsätzlich einer Baugenehmigung bedarf (§ 59 Abs. 1), falls es sich nicht um eine verfahrensfreie Baumaßnahme nach § 60 Abs. 2 Nr. 4 handelt.

1.2 Warum waren die Regelungen im Jahr 2021 geändert worden?

Der frühere Rechtszustand warf viele Fragen auf und war nur auf den ersten Blick eine gute Lösung. Daher hatte die Landesregierung in einem Gesetzgebungsverfahren im Jahr 2021 zunächst vorgeschlagen, alle temporären Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen für die Durchführung von Veranstaltungen verfahrensfrei zu stellen. Hiergegen hatten die kommunalen Spitzenverbände und die Arbeitsgemeinschaft vorbeugender Brandschutz vor dem Hintergrund des Gefährdungspotenzials Bedenken angemeldet. Die Landesregierung schloss sich diesen Überlegungen an und begrenzte im Gesetzentwurf, der in den Landtag eingebracht wurde, die Verfahrensfreiheit von temporären Nutzungsänderungen auf eine Besucherzahl von 200 Personen. Es bedarf seit der Änderung für mehr als 200 Personen nunmehr eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens, das von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser beantragt werden muss. In diesem Verfahren kann die Bauaufsichtsbehörde auch Abweichungen nach § 66 NBauO von gesetzlichen Vorgaben oder Vorschriften in auf der Bauordnung beruhenden Verordnungen genehmigen.

1.3 Wie waren die Reaktionen auf die im Jahr 2021 erfolgten Änderungen?

Offensichtlich waren im ersten Halbjahr des Jahres 2022 mehrere Veranstalter und Veranstalterinnen von den neuen Regelungen überrascht. Damit kurzfristig Vollzugsprobleme gelöst werden konnten, hatte die oberste Bauaufsicht am 17. Juni 2022 an die Bauaufsichtsbehörden einen Erlass übersandt, in dem diese darin bestärkt wurden, in Einzelfällen pragmatische Lösungen zu finden. Das Vorgehen orientierte sich an dem Rechtszustand vor Änderung der Bauordnung und des Wegfalls des § 47 NVStättVO. Der Erlass stellte eine

Zwischenlösung dar, um aktuelle Vollzugsprobleme zu lösen. Auf diese Weise konnten auch im Jahr 2022 Scheunenfeste und andere Feiern mit den gleichen Randbedingungen wie früher stattfinden.

1.4 Warum war § 47 NVStättVO im Jahr 2021 gestrichen worden?

§ 47 NVStättVO erlaubte nach seinem Wortlaut nur Abweichungen von der Versammlungsstättenverordnung. Es war allerdings rechtlich zweifelhaft, ob die Regelung in § 47 NVStättVO zugleich eine Nutzungsänderung eines Gebäudes formell legitimierte. Zugleich enthält die NBauO mit § 66 bereits eine Möglichkeit für Abweichungen. Um diese Unsicherheit und die Unstimmigkeit zu beseitigen wurde – wie oben dargestellt – die NBauO geändert und als Folge der § 47 NVStättVO gestrichen.

1.5 Warum wurden die Regelungen nun im Juni 2023 erneut geändert?

Die oberste Bauaufsicht hatte die Erfahrungen sowohl der Veranstalterseite als auch der Bauaufsichtsbehörden ausgewertet. Ziel sollte sein, eine bessere Balance zwischen administrativem Aufwand und der Gewährleistung von Sicherheit zu erreichen.

Aus diesem Grunde hatten die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen einen Gesetzentwurf in den Landtag eingebracht. Grundlage hierfür war eine von der Landesregierung erarbeitete Formulierungshilfe, die das Kabinett am 28.03.2023 bestätigt hatte.

Dieser Gesetzentwurf wurde im Landtag intensiv beraten; es gab auch eine Anhörung hierzu. Das Plenum im Landtag verabschiedete am 20.06.2023 schließlich die neuen gesetzlichen Änderungen.

1.6 Wie sieht das Konzept der neuen Regelungen aus?

Die gesetzlichen Regelungen sind gestuft aufgebaut: Zunächst bedarf die Antragstellung in formeller Hinsicht nur geringen Anforderungen; auch die Bauaufsichtsbehörde hat nur einen stark eingegrenzten Prüfungsumfang (Brandschutz). Wenn es gute Gründe für die Sicherheit gibt, können sowohl die Bauvorlagen als auch der Prüfungsumfang angemessen ausgeweitet werden.

1.7 Welche Erleichterungen für Veranstalterinnen und Veranstalter wurden eingeführt?

Für Veranstalterinnen und Veranstalter gibt es durch die neuen Regelungen folgende Erleichterungen:

- Künftig gilt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren.
- Es bedarf zunächst keiner besonders qualifizierten entwurfsverfassenden Person – die Veranstalterin oder der Veranstalter selbst kann den Antrag einreichen. Wenn die Prüfung

des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten aufweist oder der Antrag nicht hinreichend aussagekräftig ist, kann die Baugenehmigungsbehörde eine qualifizierte Entwurfsverfasserin oder einen qualifizierten Entwurfsverfasser verlangen.

- Der Prüfumfang der Bauaufsichtsbehörden wird neu definiert und auf die Gewährleistung des Brandschutzes begrenzt. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass durch die Veranstaltung aus anderen Gründen als den Brandschutz eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung deswegen auf die Einhaltung weiterer Vorschriften erweitern.

Das gleiche Prinzip gilt bei den einzureichenden Unterlagen: Zunächst sind nur wenige Dokumente einzureichen, die Bauaufsichtsbehörde kann bei einer Ausweitung der Prüfung weitere Unterlagen verlangen.

1.8 Wie lauten die neuen Regelungen?

Die neuen Regelungen ergänzen die §§ 53, 63 und 70 NBauO und lauten:

§ 53 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

(...) (9) ¹Die Beschränkungen der Absätze 3 bis 8 gelten nicht für Bauvorlagen: (...)

4. zu Entwürfen für Baumaßnahmen nach § 63 Abs. 2 Satz 1.

²Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 1 Nr. 4 verlangen, dass Bauvorlagen zu Entwürfen für Baumaßnahmen nach § 63 Abs. 2 Satz 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der nach Absatz 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 4, Absatz 4 Nrn. 2 bis 4 oder den Absätzen 5 bis 8 bauvorlagenberechtigt ist, erstellt werden müssen, wenn die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten aufweist oder die übermittelten Bauvorlagen für die nach § 63 Abs. 2 Satz 2 oder 3 erforderliche Prüfung nicht hinreichend aussagekräftig sind.

§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(...) (2) ¹Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt für die genehmigungsbedürftige vorübergehende Nutzung eines nicht als Versammlungsraum genehmigten Raumes als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn der Raum für diese vorübergehende Nutzung nicht mehr als drei Mal im Jahr für jeweils nicht mehr als vier Tage genutzt wird. ²Bei Baumaßnahmen nach Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde nur, ob für die vorübergehende Nutzung der Brandschutz gewährleistet ist. ³Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das Vorhaben aus anderen Gründen eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung deswegen auf die Einhaltung weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts erweitern. ⁴Die §§ 51 und 65 finden keine Anwendung. ⁵Bauvorlagen sind nur zu übermitteln, soweit dies für die Prüfung nach Satz 2 erforderlich ist; Regelungen in einer Verordnung nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 oder Abs. 2 Nr. 8, nach denen Nachweise, die den in § 65 genannten entsprechen oder weitere Bauvorlagen, die für die Prüfung nach Satz 2 nicht erforderlich sind, zu übermitteln sind, finden ebenfalls keine Anwendung. ⁶Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 5 im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts fordern, wenn die in § 53 Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände vorliegen und soweit es zur Prüfung nach Satz 2 oder 3 erforderlich ist. ⁷§ 64 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 70 Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung

(...) (2) (...) ³Die vorübergehende Nutzung eines Raumes als Versammlungsraum, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 Abs. 2 genehmigt wird, darf nur widerruflich und auf längstens fünf Jahre befristet genehmigt werden.

1.9 Worauf beziehen sich die Verweise in § 63 Abs. 2 Satz 6?

Die Regelung in § 63 Abs. 2 Satz 6 lautet:

⁶Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 5 im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts fordern, wenn die in § 53 Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände vorliegen und soweit es zur Prüfung nach Satz 2 oder 3 erforderlich ist.

Die Verweise bedeuten:

Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 5 (=Bauvorlagen sind nur zu übermitteln, soweit dies für die Prüfung des Brandschutzes erforderlich ist) im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts fordern, wenn die in § 53 Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände (=Prüfung des Brandschutzes weist besondere Schwierigkeiten auf oder Bauvorlagen sind für erforderliche Prüfung nicht hinreichend aussagekräftig) vorliegen und soweit es zur Prüfung nach Satz 2 (=Gewährleistung des Brandschutzes) oder 3 (=liegen Anhaltspunkte für Gefahr von Leben/Gesundheit vor) erforderlich ist.

1.10 Welche Pflichten haben Veranstalterinnen und Veranstalter

Die Einhaltung des gesamten öffentlichen Baurechts inklusive der Pflicht der Einhaltung der materiellen baulichen und betrieblichen Anforderungen liegt nach § 38 Abs. 1 NVStättVO bei den Betreiberinnen und Betreibern, also in der Regel bei den Veranstalterinnen und Veranstaltern. Insbesondere müssen die Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung eingehalten werden, soweit nicht Abweichungen davon zugelassen worden sind.

1.11 Wer ist Ansprechpartner/in?

Die richtige Ansprechpartnerin für Veranstalterinnen und Veranstalter, die eine vorübergehende Nutzungsänderung bauordnungsrechtlich beantragen wollen, ist die untere Bauaufsichtsbehörde, in deren Zuständigkeitsbereich sich der betreffende Veranstaltungsraum befindet. Es wird empfohlen, sich rechtzeitig mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen.

2 Verfahrensart

2.1 Wann sind Nutzungsänderungen verfahrensfrei?

Nach § 60 Abs. 2 Nr. 4 NBauO ist verfahrensfrei

„die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn die Nutzungsdauer nicht mehr als drei Tage im Jahr beträgt und

- a) der Versammlungsraum nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst oder
- b) durch die Änderung der Nutzung mehrere Versammlungsräume, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben, insgesamt nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen.“

2.2 Was bedeutet „Verfahrensfreiheit“?

Verfahrensfreiheit bedeutet, dass die Nutzungsänderung ohne ein Verfahren der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden kann. Allerdings müssen auch verfahrensfreie Nutzungsänderungen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen (§ 59 Abs. 3 NBauO).

2.3 Warum wurde der Wert „200 Personen“ gewählt?

Der Wert „200 Personen“ für das Fassungsvermögens eines Versammlungsraumes oder mehrerer Versammlungsräume, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben, ergibt sich aus dem Sonderbautatbestand nach der Niedersächsischen Bauordnung für Versammlungsstätten (§ 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 7 Buchst. a NBauO). Dieser Schwellenwert für den Sonderbautatbestand entspricht auch dem zwischen den Ländern in der ARGEBAU abgestimmten Schwellenwert in der Musterbauordnung und den Bauordnungen der anderen Länder. Für diese Sonderbauten ist regelmäßig ein umfangreiches Baugenehmigungsverfahren erforderlich, in dem das gesamte öffentliche Baurecht zu prüfen ist.

Der Schwellenwert resultiert aus den praktischen Erfahrungen bezüglich des Sozial- und Fluchtverhaltens von Personen über einen gemeinsamen Rettungsweg bei Massenveranstaltungen in kritischen Situationen, wie einem Brand oder Paniksituationen. Diese Erfahrungen zeigen, dass das Risiko von Personenschäden bei einer Größenordnung von etwa 200 Personen an deutlich ansteigt, wenn nicht besondere Sicherheitsmaßnahmen, wie nach der NVStättVO, getroffen werden. Hinweis: Für Versammlungsstätten im Freien mit Tribünen gilt ein Schwellenwert von 1000 Personen, weil die Gefährdung von Personen durch Feuer und Rauch im Freien längst nicht so groß ist wie in Gebäuden.

2.4 Wann ist eine Nutzungsänderung genehmigungspflichtig?

Eine Nutzungsänderung ist dann genehmigungspflichtig, wenn die Voraussetzungen des § 60 Abs. 2 Nr. 4 NBauO nicht vorliegen und die Nutzungsänderung damit nicht verfahrensfrei ist.

Sie unterliegt dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, wenn die Nutzungsänderung nicht mehr als drei Mal jeweils vier Tage stattfindet. Wird diese Grenze überschritten, ist ein „reguläres“ Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

2.5 Was bedeutet „vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“?

Nach § 63 NBauO wird ein vereinfachtes Bauantragsverfahren durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Es wird von der Bauaufsichtsbehörde (zunächst) nur geprüft, ob für die vorübergehende Nutzung für die Veranstaltung der Brandschutz gewährleistet ist; eine Prüfung der Standsicherheit oder weiterer Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfolgt nur, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass aus anderen Gründen als dem Brandschutz eine Gefahr für Leben oder Gesundheit von Menschen zu besorgen ist.

2.6 Wie sieht die Prüfung der Verfahrensart grafisch aus?

Eine grafische Darstellung ist unter 4.1 aufgeführt.

3 Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens

3.1 Welche/r Entwurfsverfasser/in hat den Entwurf einzureichen?

Im Regelfall ist nach den neuen gesetzlichen Regelungen keine Bestellung einer besonders qualifizierten Entwurfsverfasserin oder eines besonders qualifizierten Entwurfsverfassers mehr erforderlich (§ 53 Abs. 9 Satz 1 Nr. 4 NBauO). Es reicht aus, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller über die nötigen Kenntnisse für den Antrag verfügt.

Die Bauaufsichtsbehörden kann allerdings verlangen, dass Bauvorlagen von einer „formell“ qualifizierten Entwurfsverfasserin oder einem qualifizierten Entwurfsverfasser erstellt werden müssen, wenn die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten aufweist oder die übermittelten Bauvorlagen für die erforderliche Prüfung des Brandschutzes oder weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts zum Schutz von Leben oder Gesundheit von Menschen nicht hinreichend aussagekräftig sind. Der Bauaufsichtsbehörde kommt damit ein Ermessen zu, das sie pflichtgemäß auszuüben hat, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen gegeben sind.

3.2 In welchen Fällen weist die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten auf?

Die Frage ist von Bedeutung im Hinblick auf die Möglichkeit, nach § 53 Abs. 9 Satz 2 NBauO für die Erstellung der Bauvorlagen eine „formell“ qualifizierte Person als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser zu verlangen oder nach § 63 Abs. 2 Satz 6 NBauO die Vorlage besonderer Nachweise wie z. B. ein Brandschutzkonzept zu fordern.

Die Beantwortung der Frage hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Folgende Hinweise können jedoch gegeben werden:

Die Schwierigkeit der Prüfung wird zunächst natürlich davon abhängen, ob es sich um die Nutzung von Räumen handelt, die erstmalig für eine Veranstaltung genutzt werden und bisher kein genehmigter Sonderbau sind, oder ob es sich um wiederholte, bereits früher und möglicherweise als Sonderbau genehmigte temporäre Nutzungen handelt. Bei genehmigten Sonderbauten wie Verkaufsstätten oder Schulen etwa ist davon auszugehen, dass bereits erhöhte Anforderungen an den Brandschutz gestellt wurden und besondere Schwierigkeiten der Prüfung eher seltener auftreten werden.

Indizien für besondere Schwierigkeiten bei der Prüfung können beispielsweise sein:

- Für das Gebäude oder die Räume liegen keine Genehmigungsakten vor, z. B.
 - auf Grund des Alters (alte Scheune, errichtet vor Inkrafttreten der NBauO),
 - für Landes- oder Bundesbauten unter Regie des Staatlichen Baumanagements Niedersachsen
 - bei verfahrensfrei errichteten Gebäuden.
- Es ist bekannt, dass das Gebäude nicht entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und wesentlich von ihr abweicht.
- In den Gebäuden befinden sich hohe Brandlasten oder gefährliche Stoffe (z. B. Lagergebäude, Gewerbehallen) oder nach der Art der beabsichtigten Veranstaltung muss mit erhöhten Gefahren gerechnet werden (z. B. Einsatz von Pyrotechnik oder offenem Feuer).
- Das Gebäude ist schon länger aus der Nutzung genommen (z. B. Bunker, gewerbliche Objekte), so dass mit Mängeln am baulichen oder anlagentechnischen Zustand zu rechnen ist.
- Unterirdische Versammlungsräume oder Versammlungsräume in Obergeschossen mit komplizierter Rettungswegführung

3.3 Wann sind die übermittelten Bauvorlagen für die erforderliche Prüfung nicht hinreichend aussagekräftig

Auch diese Frage ist von Bedeutung im Hinblick auf die Möglichkeit, nach § 53 Abs. 9 Satz 2 NBauO für die Erstellung der Bauvorlagen eine „formell“ qualifizierte Person als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser zu verlangen oder nach § 63 Abs. 2 Satz 6 NBauO die Vorlage besonderer Nachweise wie z. B. ein Brandschutzkonzept zu fordern.

An der hinreichenden Aussagekraft der eingereichten Bauvorlagen kann es z. B. fehlen, wenn

- keine Bauvorlagen für das bestehende Gebäude vorgelegt werden,
- trotz Nachforderung in den eingereichten Bauvorlagen die Veranstaltung nicht ausreichend beschrieben ist (ist eine Ausstellung oder eine Tanzveranstaltung geplant? Werden Speisen angeboten, welche vor Ort zubereitet werden?),
- der Brandschutz nicht thematisiert ist (z. B. fehlende Angaben zu Flächen für Sitzplätze, Stehplätze, Bühnen, zu Rettungswegen und zu anlagentechnischen und betrieblich-organisatorischen Brandschutzmaßnahmen).

3.4 Welche Unterlagen sind einzureichen?

Bauvorlagen sind nur zu übermitteln, soweit dies für die Prüfung nach § 63 Abs. 2 Satz 2 erforderlich ist; Regelungen in einer Verordnung nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 oder Abs. 2 Nr. 8, nach denen § 65 entsprechende Nachweise oder weitere Bauvorlagen, die für die Prüfung nach Satz 2 nicht erforderlich sind, zu übermitteln sind, finden ebenfalls keine Anwendung.

Welche Bauvorlagen erforderlich sind, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Es wird daher empfohlen, sich rechtzeitig mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen.

3.5 Wie sind Unterlagen einzureichen?

Nach § 3 a NBauO sind Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung und die beizufügenden Bauvorlagen von der erklärenden Person elektronisch zu übermitteln. Die Übermittlung hat unter Verwendung eines Nutzerkontos nach dem Onlinezugangsgesetz zu erfolgen. Die Bauaufsichtsbehörde lässt im Einzelfall zu, dass Anträge und Bauvorlagen als Dokumente in Papierform übermittelt werden, wenn eine elektronische Übermittlung nicht zumutbar ist. Für die Klärung dieser Frage sollten sich Veranstalterinnen und Veranstalter, die eine temporäre Nutzungsänderung beantragen wollen, rechtzeitig mit der für sie zuständigen Bauaufsichtsbehörde in Verbindung setzen.

3.6 In welchen Fällen sind Unterlagen nachzureichen?

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts fordern, wenn die in § 53 Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände (*Prüfung des Brandschutzes weist besondere Schwierigkeiten auf; übermittelte Bauvorlagen sind nicht hinreichend aussagekräftig*) vorliegen und soweit es zur Prüfung des Brandschutzes oder aufgrund der Annahme, dass durch das Vorhaben aus anderen Gründen als des Brandschutzes eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, erforderlich ist.

3.7 Was prüft die Bauaufsichtsbehörde?

Nach § 63 Abs. 2 Satz 2 NBauO prüft die Bauaufsichtsbehörde nur, ob für die vorübergehende Nutzung der Brandschutz gewährleistet ist. Sie kann allerdings den Prüfumfang erweitern (s. nächster Punkt).

3.8 Wann kann die Bauaufsichtsbehörde den Prüfumfang erweitern?

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das Vorhaben aus anderen als Brandschutzgründen eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung deswegen auf die Einhaltung weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts erweitern (§ 63 Abs. 2 Satz 3 NBauO). Dieses kann z.B. der Fall sein,

- wenn die Standsicherheit der baulichen Anlage fraglich ist, etwa weil schwere Beleuchtungs- oder Beschallungsanlagen am Tragwerk befestigt werden sollen,
- eine Sicherheitsbeleuchtung zur Vermeidung von Panik bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung erforderlich ist,
- die Frage von erforderlichen Umwehungen oder Absperrungen zu klären ist.

3.9 Welche Möglichkeiten der Abweichungen bestehen?

Abweichungen, insbesondere von den Vorschriften der NVStättVO, können nach § 66 NBauO zugelassen werden. Als Kompensationen kommen z.B. besonders breite und leicht erreichbare Ausgänge oder die Einrichtung einer Brandsicherheitswache in Betracht. Abweichungen im Bereich der Besucherparkplätze sind durch Aufstellen eines Mobilitätskonzeptes möglich.

3.10 Wie sieht der Ablauf des Verfahrens grafisch aus?

Deine grafische Darstellung des Ablaufs des Verfahrens ist unter 4.2 aufgeführt.

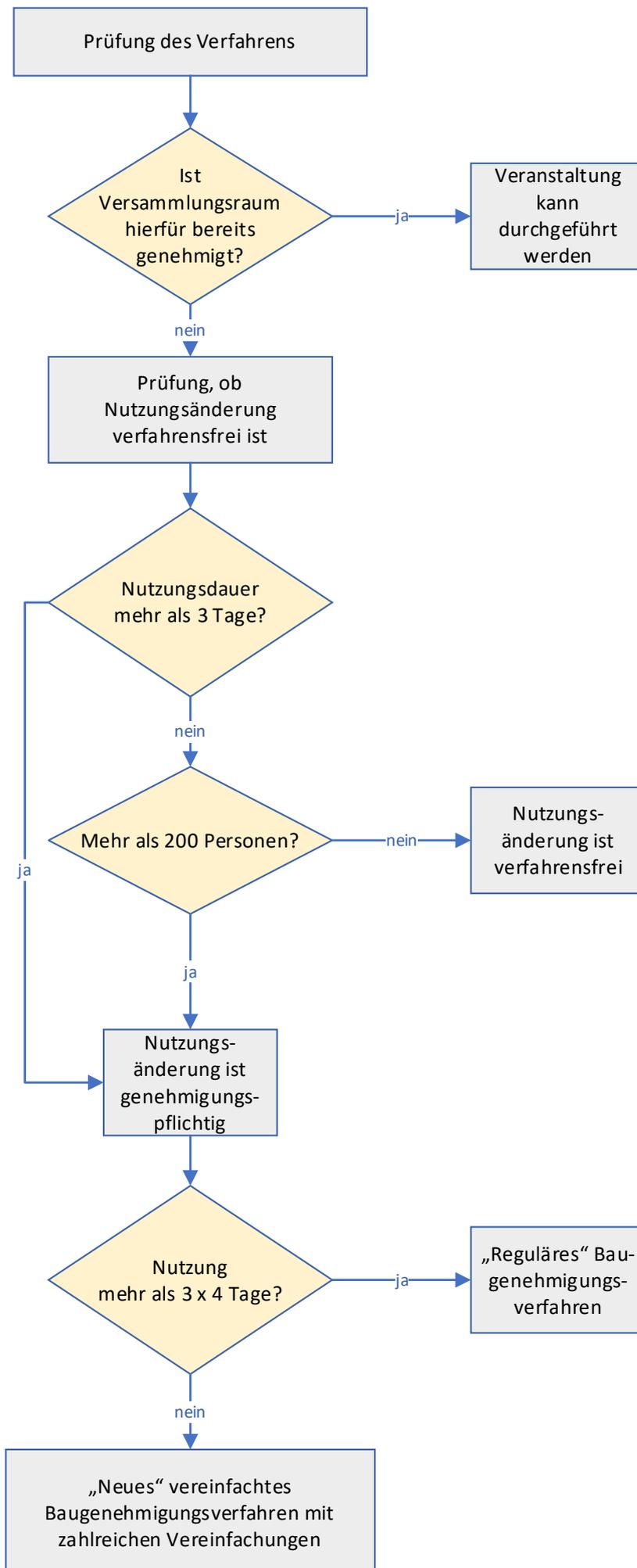
3.11 Wie ist die Rechtswirkung einer Genehmigung?

Die Legitimierungswirkung der Baugenehmigung erstreckt sich nach § 70 Abs. 1 Satz 1 NBauO (nur) auf die von der Bauaufsichtsbehörde geprüften Aspekte.

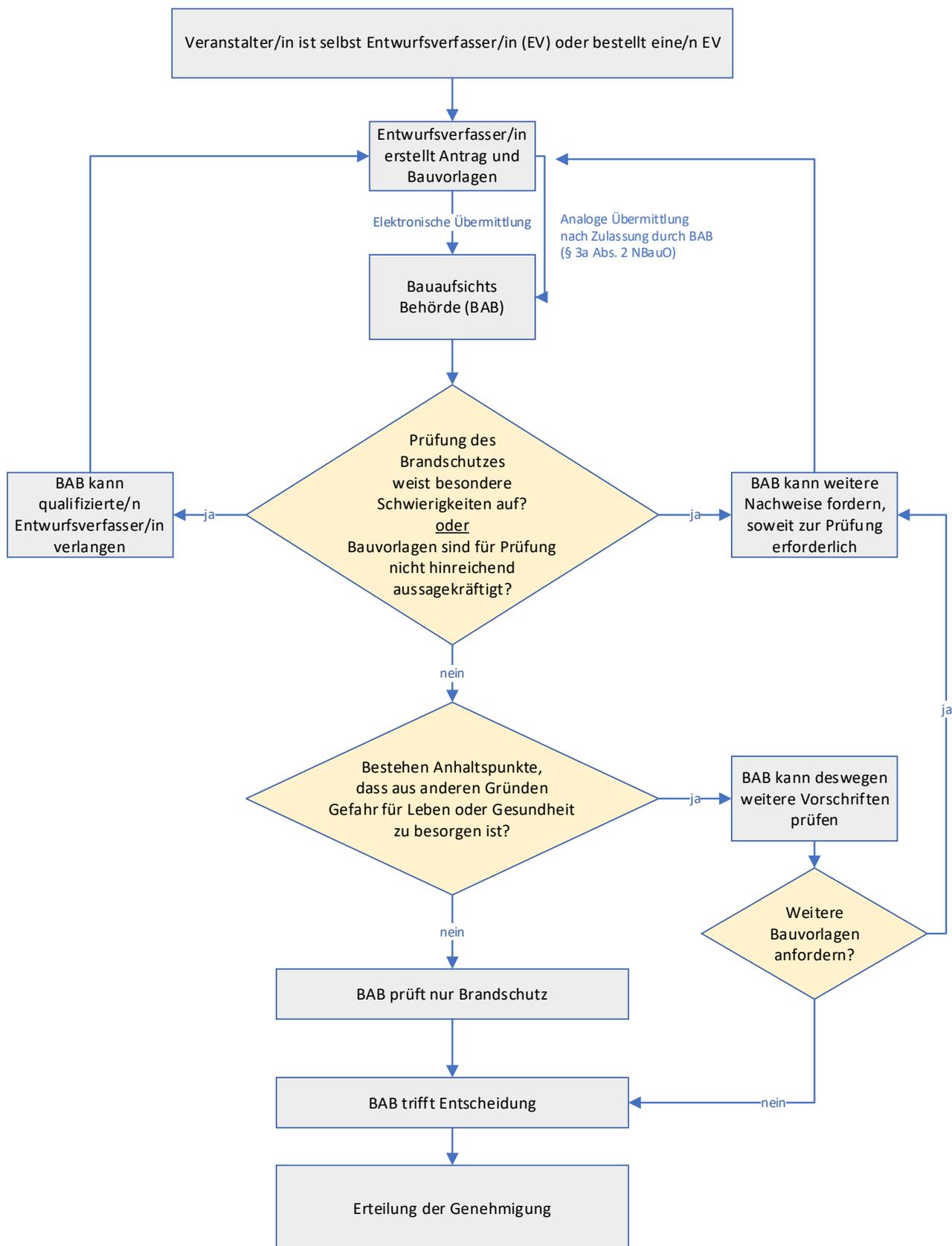
4 Anhang

4.1 Schema: Prüfung der Verfahrensart

(siehe nächste Seite)



4.2 Schema: Verfahrensablauf



5 Gesetzesmaterialien

- Gesetzentwurf der Fraktion der SPD sowie der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung, [Landtags-Drucksache 19/1445](#)
- Weitere Materialien siehe [Niedersächsischer Landtag](#)
- Niedersächsisches [Gesetz- und Verordnungsblatt vom 27.06.2023.](#)

§ 62 Abs. 1 Nr. 10a BauO NRW:

Verfahrensfreie Schwimmbecken im Außenbereich

Schwimmbecken sind nach § 62 Abs. 1 Nr. 10 a BauO NRW als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen verfahrensfrei. Wir differenzieren im Außenbereich zwischen Schwimmbecken und naturnahem Schwimmteich, insbesondere unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange.

Fragen

1. Wie werten andere Bauaufsichtsbehörden die Nebenanlage Schwimmbecken?
2. Werden Größenverhältnisse zum Gebäude in Ansatz gebracht?
3. Wird die 50 m-Regel in diesem Zusammenhang stark nachgefragt?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Vereinzelt hat sich bei einigen Bauaufsichtsbehörden diese Problematik bisher gezeigt, wobei festzustellen ist, dass mit der Einführung des § 62 Abs. 1 Nr. 10a BauO NRW nur die Frage der Genehmigungspflicht bzw. Verfahrensfreiheit geregelt wurde und eine solche bauliche Anlage, sofern sie denn z.B. im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen sollte, auch materiell-rechtlich zulässig sein muss, was in den wenigsten Fällen der Fall sein dürfte. Darauf, dass mit dieser Vorschrift dem baurechtlichen Laien, der, wenn er sich dieser Frage nähert einfachmal „googelt“, suggeriert wird, ein solches Vorhaben wäre nunmehr allgemein zulässig, hatte bereits die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in Ihrer Stellungnahme vom 17.08.2023 (siehe Anlage 2) zum Zweiten Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung hingewiesen und angeregt die damals noch geplante Regelung zu korrigieren. Leider wurde diesem Einwand im Gesetzgebungsverfahren nicht gefolgt. Inzwischen hat sich aber auch der Kommentar (Gätke, BauO NRW 14. Auflage; siehe Anlage1) dem Thema gewidmet und klargestellt, dass auch ein Naturschwimmteich, wenn er zum Schwimmen genutzt wird qua Definition ein Schwimmbecken ist und nur solche „Behälter“ nach Nr. 6 (Löschwasserbecken, Regenrückhaltebecken) auch im Außenbereich verfahrensfrei errichtet werden dürfen.

Zu Frage 2)

Bei konsequenter Anwendung des § 35 BauGB ist ein Rückgriff auf einen Vergleich der Größe des Schwimmbeckens (Nebenanlage) zum Wohnhaus (Hauptanlage) nicht erforderlich, da eine materiell-rechtliche Zulässigkeit schon am Verstoß gegen öffentliche Belange des § 35 Abs. 2 BauGB scheitert, da auch Nebenanlagen geeignet sind, eine Splittersiedlung entstehen zu lassen, bzw. eine solche zu erweitern oder zu verfestigen. Hinzu kommen ggfls. noch landschaftsschutzrechtliche Vorschriften.

Zu Frage 3)

Aus dem gleichen Grund wie unter Ziff. 2 ausgeführt spielt auch die 50 m –Regelung bei der materiellen Zulässigkeitsentscheidung keine Rolle. Scheinbar hat sich die neue Regelung auch noch nicht so intensiv herumgesprochen, dass jetzt zahlreiche neue Schwimmbecken entstehen. Mag sein, dass dies mit der zunehmenden Klimaerwärmung zukünftig verstärkter in den Focus gerät. Bis dahin sollte sich die Verwaltungsgerichte aber mit dem Thema beschäftigt haben, so dass es dann wohl auch erste Rechtsprechungen geben wird.

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/e0eab8e1-a25b-35e5-b01d-5e07c29f772e>

Titel	Gädtke, BauO NRW - Kommentar
Herausgeber	Johlen; Wenzel; Hanne; Kaiser; Koch; Plum
Auflage	14. Auflage 2023
Vorschrift	§ 62 BauO NRW
Autor	Wenzel
Verlag	WERNER Verlag
Quelle	Johlen / Wenzel / Hanne / Kaiser / Koch / Plum, Gädtke, BauO NRW - Kommentar, 14. Auflage 2023, § 62 BauO NRW

Nummer 6 Buchstabe f/Nummer 10 Buchstabe a

Unter Nummer 6 werden genehmigungsfreie »Behälter« aufgezählt. Nach Buchstabe f) können Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ genehmigungsfrei errichtet werden. Hierunter fallen Behälter, wie bspw. Löschwasserbecken, Regenrückhaltebecken. Solche Wasserbecken können nach Nummer 6f) auch im Außenbereich genehmigungsfrei errichtet werden.

Dienen Wasserbecken dem Schwimmen und damit der Freizeitgestaltung, so handelt es sich um Schwimmbecken, für die die Spezialregelung des § 62 Absatz 1 Nummer 10a) BauO NRW 2018 gilt. Dies hat u. a. zur Folge, dass diese im Außenbereich nicht genehmigungsfrei errichtet werden können (»Schutz des Außenbereichs«).

Für die Frage, ob es sich um ein Wasserbecken oder ein Schwimmbecken handelt, kommt es demnach auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch an.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass auch ein Naturschwimmteich mit Bauprodukten (z. B. Folie, sonstige Befestigung) künstlich hergestellt wird. Wenn der Naturschwimmteich dem »Schwimmen« dient, handelt es sich um ein Schwimmbecken.

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Stellungnahme

**Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 18/4593
Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
17. August 2023**

Grundsätzliche Anmerkungen

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt die nunmehr fünfte umfassende Gesetzesänderung seit 2016. Selbstverständlich erfordern sich verändernde Rahmenbedingungen auch rechtliche Anpassungen. Allerdings ist angesichts dieser häufigen umfangreichen Novellierungen ein kontinuierliches und vor allem rechtssicheres Arbeiten der Bauaufsichtsbehörden kaum mehr möglich. Hinzu kommen Änderungen in anderen Vorschriften wie zuletzt die – uns nur sehr kurzfristig kommunizierte – Neustrukturierung des Allgemeinen Gebührentarifs, mit der die für die Bauaufsicht relevanten Tarifstellen verschoben wurden und die folglich weitere aufwändige und zeitraubende Systemumstellungen erfordert. Auch die Software-Hersteller können als Dienstleister für die digitalen Grundlagen im Baugenehmigungsverfahren mit der Aktualisierung der Programme bei den zahlreichen Änderungen nicht mehr Schritt halten. Das bewirkt teilweise einen Rückschritt bei den Bemühungen, die Verfahren weiter zu digitalisieren.

Änderungen der Bauordnung führen auch dazu, dass andere Normtexte, die sich auf diese beziehen, angepasst werden müssen. Geschieht dies nicht, ergeben sich Anwendungsprobleme aufgrund inkongruent gewordener (Rück-)Verweisungen, ein rechtssicheres Vorgehen wird verhindert (z.B. Verweis in § 9 PrüfVO NRW auf § 86 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauO NRW trotz Verschiebung der in Bezug genommenen Tatbestände nach § 86 Abs. 1 Nr. 22 und 23 BauO NRW).

Mit dem nun vorliegenden Entwurf werden weitere, teils weitreichende Regelungen geschaffen, die in erster Linie den Ausbau erneuerbarer Energien, den Wohnungsbau und das Baugenehmigungsverfahren selbst beschleunigen sollen. Einige der beabsichtigten Änderungen sind durchaus geeignet, Erleichterungen zu bewirken, bei anderen bestehen jedoch Zweifel. Neben klaren gesetzlichen Regelungen ist es zur Beschleunigung der Verfahren zudem unerlässlich, zeitgleich zum Inkrafttreten dieser Novelle aktuelle allgemeine Verwaltungsvorschriften einzuführen.

In den vergangenen Änderungsverfahren mangelte es durchgängig am Erlass dieser Verwaltungsvorschriften. Von den Baugenehmigungsbehörden kann nicht erwartet werden, dass sie die Gesetzesänderungen nach eigenem Ermessen umsetzen. Dies würde zu eklatanten Diskrepanzen in

der Beurteilung von Sachverhalten führen. Das kann weder im Sinne des Gesetzgebers noch der obersten Bauaufsichtsbehörde des Landes sein.

Kein weiteres Zurückfahren des präventiven Prüfprogramms zulasten vermehrten repressiven Einschreitens; keine weitere Verlagerung von bauaufsichtlichen Kernaufgaben auf Private

Das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren gewährleistet durch die präventive Prüfung kostengünstig eine sichere (und rechtssichere) Bausubstanz. Die vorgesehenen Änderungen, so vor allem die geplante Reduzierung des Prüfprogramms beim vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 64 BauO NRW) sowie die Erweiterungen bei den verfahrensfreien Bauvorhaben und der Genehmigungsfreistellung in den §§ 62 und 63 BauO NRW, verringern den Anwendungsbereich solcher präventiven Prüfungen zunehmend. Das führt dazu, dass ein nachträgliches Einschreiten gegen Verstöße (die oft aus Unkenntnis begangen werden) in größerem Ausmaß erforderlich wird. Die Folgen sind auf Seiten der Bauherrschaft zusätzlicher, vor allem auch finanzieller Aufwand, Verärgerung und Akzeptanzverlust. Auf Seiten der Bauaufsicht werden Personalkapazitäten gebunden, die für die Genehmigungsverfahren fehlen.

Zu den bereits jetzt möglichen verfahrensfreien bzw. freigestellten Vorhaben ist der Beratungsbedarf bei den Bauaufsichtsbehörden stark gestiegen. Die Bauwilligen wünschen sich eine „behördliche Entscheidung“ mit der damit einhergehenden Rechtssicherheit für ihr geplantes Vorhaben und haben wenig Verständnis dafür, wenn es bei Vorhaben nach § 62 BauO NRW keine behördliche Prüfung und auch keine „Freigabebescheinigung“ etwa in Form einer Baugenehmigung gibt. Eine zusätzliche Ausweitung des Katalogs der verfahrensfreien Vorhaben lässt den Beratungsbedarf durch die Bauaufsichtsbehörden weiter ansteigen, da sich die Bauwilligen offenbar vielfach nicht in der Lage sehen, die Einhaltung der materiell-rechtlichen Bestimmungen in eigener Verantwortung zu überprüfen. Es wäre auch schwer vermittelbar, wenn eine Beratung erst abgelehnt und nach Realisierung des Vorhabens gegen dieses wegen Aspekten eingeschritten wird, die im Rahmen einer Beratung hätten geklärt werden können. Dieser zusätzliche Beratungsaufwand bei den Bauaufsichtsbehörden wird allerdings in den Vorschriften zum Bauverfahren nicht abgebildet und entsprechend finanziell und personell nicht aufgewogen.

Die bauaufsichtlichen Kernaufgaben dienen der Gefahrenabwehr. Sie gewährleisten die Sicherheit der Bausubstanz in Bezug auf Standsicherheit, Brandschutz und Nachbarschutz.

Diese hoheitliche Aufgabe der Gefahrenabwehr wird jedoch zunehmend durch eine „Privatisierung“ der Kernaufgaben geschwächt. Die Ausweitung des Sachverständigenwesens für Brandschutz einschließlich der Erteilung von bauaufsichtlichen Abweichungen durch Sachverständige gewährleistet weder ein einheitliches Schutzniveau, noch besteht eine Kontrollmöglichkeit bei missbräuchlicher Handhabung. Auch Interessenskonflikte stehen zu erwarten, wenn die Person, die das Brandschutzkonzept erstellt, zugleich eine Abweichung bescheinigen kann.

Zudem schränkt die Auslagerung solcher Kernaufgaben die ständige Anwendungserfahrung des Personals in den Bauaufsichtsbehörden ein, so dass die zur Wahrnehmung der Aufgaben der Gefahrenabwehr unabdingbaren Kompetenzprofile geschwächt werden. Durch die Ausweitung des Prüfungsumfanges an anderer Stelle (Barrierefreiheit, EnEV-Vorgaben, etc.) wird der Zeitaufwand für die bauaufsichtliche Prüfung dennoch insgesamt nicht reduziert.

Wir regen daher an, die Kernaufgaben der Gefahrenabwehr in der präventiven behördlichen Prüfung zu belassen und stattdessen die Bestätigung der Einhaltung weiterer baurechtlicher Vorgaben, die nicht unmittelbar der Gefahrenabwehr dienen, mittels Sachverständigenbescheinigungen zu ermöglichen. Das würde zu einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren beitragen und die knappen Personalkapazitäten in den Bauaufsichtsbehörden auf die Prüfung der Vorschriften zur öffentlichen Sicherheit konzentrieren.

Zu den Änderungsvorschlägen im Einzelnen:

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

Keine vorschnelle Einführung eines § 1 Abs. 1 S. 3

In § 1 Abs. 1 S. 3 soll ausweislich der Gesetzesbegründung klargestellt werden, dass Windenergieanlagen oder Maschinen, soweit sie nach der Richtlinie 2006/42/EG in Verkehr gebracht werden, hinsichtlich der nicht durch CE-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung nach dieser Richtlinie abgedeckten Angaben dem Anwendungsbereich der Bauordnung einschließlich des bauaufsichtlichen Verfahrens unterliegen. Diese Regelung lehnt sich an eine geplante Änderung der Musterbauordnung an, die derzeit in der Bauministerkonferenz diskutiert wird. Allerdings ergibt sich zum einen aus dem Wortlaut der geplanten Regelung eine Erweiterung des Anwendungsbereichs der Bauordnung auf Maschinen, soweit die an diese gestellten Anforderungen nicht bereits durch CE-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung abgedeckt sind. Wir gehen aufgrund der Gesetzesbegründung davon aus, dass dies nicht beabsichtigt ist. Zum anderen muss die Frage, inwieweit Windenergieanlagen und sonstige unter die Richtlinie 2006/42/EG fallende Maschinen von den Bauaufsichtsbehörden zu prüfen sind, angesichts der damit verbundenen Gefahren in jedem Einzelfall für die Bauaufsichtsbehörden klar zu beantworten sein. Dies ist mit der vorliegenden Formulierung und Gesetzesbegründung unseres Erachtens nicht der Fall. **Daher halten wir es für geboten, zunächst die Beratungen in der Bauministerkonferenz zur Musterbauordnung abzuwarten, bevor eine entsprechende Änderung in der Landesbauordnung vorgenommen wird.**

Zu § 6 (Abstandsflächen)

Erleichterungen zugunsten von Windenergieanlagen sind richtig

Die Erleichterungen bei den Abstandsflächen zugunsten von Windenergieanlagen durch den neuen Satz 4 in Abs. 1 werden begrüßt. Sinnvoll ist auch, die Berechnungsvorschrift über die Tiefe der Abstandsflächen bei Windenergieanlagen in Abs. 4 zu regeln. Allerdings sollte die Berechnungsvorschrift sachlogisch nach dem bisherigen Abs. 4 S. 8 eingefügt sowie klargestellt werden, dass die Absätze 5 und 6 für die Berechnung der Abstandsfläche bei Windenergieanlagen nicht (zusätzlich zur Sonderregelung in Abs. 4) gelten.

Abs. 8 Nr. 6 technologieoffen gestalten

Die direkte Beschränkung auf Wärmepumpen ist zu eng und nicht technologieoffen. Die Regelung sollte daher grundsätzlicher gefasst werden als „Wärmepumpen sowie mit erneuerbaren Energien betriebene haustechnische Anlagen und deren Einhausungen mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Gesamtlänge von bis zu 3 m“. Inwieweit die Privilegierung von Wärmepumpen im Grenzbereich zu einer veränderten Beschwerdelage hinsichtlich der Lärmthematik führen wird, bleibt abzuwarten.

Erleichterungen bei Änderungen im Bestand sind sinnvoll; klarstellende Formulierung noch erforderlich

Die Erweiterungen bei den abstandsflächenrechtlichen Erleichterungen bei Umbau/Nachnutzungen im Bestand, auch zugunsten der erneuerbaren Energien, sind aus Gründen der Nachhaltigkeit und zum Erreichen der Klimaziele notwendig und werden von uns begrüßt. Aus Gründen des Nachbarnschutzes sind wir jedoch der Auffassung, dass diese weitgehenden abstandsrechtlichen Erleichterungen nur für bestehende Gebäude in Anspruch genommen werden können, die zulässiger Weise errichtet worden sind.

In Abs. 11 S. 1 regen wir an, klarstellend zu formulieren: „Bei zulässigerweise errichteten Gebäuden [...]“.

Zu § 8 (Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen)

Die Ergänzungen dienen den Zielen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes und sollen insbesondere zur Vermeidung sog. „Schottergärten“ beitragen. Wir begrüßen das grundsätzlich, sehen aber weiteren Regelungsbedarf.

Klarstellung bei der Grundstücksflächen- und Anlagenbegrünung erforderlich

Nicht ersichtlich ist, welche über die bisherige Formulierung des Abs. 1 S. 1, nach der die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen von bebauten Grundstücken wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind und zu begrünen oder bepflanzen sind, hinausgehenden Rechtswirkungen die Formulierung „als Gartenflächen“ herbeiführen soll. In der Begründung wird im Übrigen – trotz der Verwendung des Begriffs „Gartenfläche“ im Gesetzestext – in einem Klammerzusatz auf den Begriff der „Grünfläche“ verwiesen, der jedenfalls aus der Niedersächsischen Bauordnung bekannt ist.

Abs. 1 S. 2 sollte klarstellend dahingehend ergänzt werden, dass Schotterungen und Kunstrasen nicht nur keine andere zulässige Verwendung nach S. 1 sind, sondern auch nicht den Erfordernissen nach S. 1 Nr. 1 und 2 entsprechen.

Es ist zu erwarten, dass die Wirkung der ersatzweisen Anlagenbegrünung (Abs. 1 S. 3) aufgrund des Soll-Begriffs und der Verwendung unbestimmter Formulierungen wie „nicht oder nur sehr eingeschränkt“ und „soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahmen wirtschaftlich zumutbar sind“ nur begrenzt sein dürfte. Insoweit halten wir es für notwendig, den Kommunen in § 89 Abs. 1 Nr. 5 ausdrücklich die Möglichkeit zu geben, über eine Satzung Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln zu können. Wir sind der Auffassung, dass dies nach der derzeitigen Formulierung des § 89 Abs. 1 Nr. 5 nicht möglich, mindestens aber rechtlich nicht klar ist. Das schließen wir aus der Streichung der Begriffe der „Begrünung und Bepflanzung“ und der dazugehörigen Begründung im Rahmen der Änderung der Bauordnung 2018. Die Begründung zum jetzt vorliegenden Gesetzentwurf sagt dazu, dass § 89 Abs. 1 Nr. 7 – wie bisher – den Erlass örtlicher Bauvorschriften zur Begrünung und Bepflanzung ermöglicht. Diese Ermächtigungsgrundlage umfasst aber ausschließlich die „Begrünung baulicher Anlagen“. Die richtige Ziffer hinsichtlich der Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist u.E. die Nr. 5 (wie auch schon von uns zitiert), wo die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke etc. benannt

ist. Damit stellt sich die Frage, auf welcher Rechtsgrundlage und mit welchem inhaltlichen Umfang eine „Vorgartensatzung“ noch erlassen werden kann bzw. inwieweit auf Grundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 5 a.F. erlassene Vorgartensatzungen noch wirksam sind.

Daher regen wir an, eine Satzungsermächtigung nach § 89 Abs. 1 Nr. 5 ausdrücklich aufzunehmen.

Ausnahmeregelung bei der Bauwerksbegrünung für Baudenkmäler

Die Pflicht zur Bauwerksbegrünung kann auch für Baudenkmäler zum Tragen kommen. Vor allem die Art der Begrünung (Pflanzenwahl, Kletterhilfen) und die Eignung des Baudenkmals (Denkmalwerte, Substanzschädigung) ist Kerngeschäft der unteren Denkmalbehörden.

Daher wird angeregt, § 8 Abs. 1 S. 3 mit einer Ausnahmeregelung für Baudenkmäler zu ergänzen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass nach den vorliegenden Änderungsvorschlägen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren § 8 nicht mehr zu prüfen wäre. Damit verbunden ist ein lediglich repressives Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden im Falle eines Verstoßes gegen § 8, das mit wesentlich mehr Aufwand und Schwierigkeiten verbunden sein dürfte.

Zu § 42a (Solaranlagen)

Die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen beim Neubau und bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut von Bestandsgebäuden ist konsequent und richtig.

Kontrollmöglichkeiten auch im Freistellungsverfahren verbessern

Nach Abs. 1 S. 2 gilt die Pflicht zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auch für Dachflächen von Gebäuden, deren Errichtung gem. § 63 BauO NRW 2018 von der Baugenehmigungspflicht freigestellt ist, sofern der Baubeginn nach den in Satz § 42a Abs. 1 Satz 1 genannten Zeitpunkten erfolgt. Nach § 63 Abs. 3 Satz 3 BauO NRW, der unverändert bleibt, besteht hinsichtlich eines Antrages auf Genehmigungsfreistellung eines Vorhabens weder für die Gemeinde noch für die Bauaufsichtsbehörde eine Prüfpflicht. Es erfolgt daher keinerlei präventive Prüfung, ob dieser Verpflichtung tatsächlich auch nachgekommen wird. Das Gleiche gilt für Genehmigungsanträge im vereinfachten Verfahren. Dies wird in vielen Fällen auf repressive ordnungsbehördliche Maßnahmen hinauslaufen, wenn nach der Fertigstellung des Gebäudes die auf dem Dach zu errichtende PV-Anlage nicht installiert wird.

Hier sollte eine Nachweispflicht z.B. in Form einer Bauvorlage/Bescheinigung geprüft werden, die mit den weiteren Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen ist.

Vorrang für auf kommunaler Ebene erlassene Regelungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie klarstellen

Den Wortlaut des Abs. 1 S. 5 zum Vorrang von auf kommunaler Ebene erlassenen Regelungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verstehen wir so, dass dieser Vorrang sowohl für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Norm bereits bestehende als auch für danach erlassene örtliche Bauvorschriften gilt. In der Begründung steht allerdings: „Damit unterliegen entsprechende Beschlusslagen in Kommunen einem Bestandsschutz“. Sofern damit der Erlass neuer örtlicher Regelungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie versperrt sein sollte, lehnen wir das ab. Mittels örtlicher Bauvorschrift bzw. in einem Bebauungsplan können die Klimaschutzziele ebenso gut und vielfach aufgrund der Ortsnähe sogar individueller angepasst und besser erfüllt werden. Auch neuen Regelungen auf kommunaler Ebene muss somit ein Vorrang eingeräumt werden.

Ebenfalls nicht klar ersichtlich ist aus der Regelungsformulierung in Verbindung mit der Begründung, ob Bestimmungen in örtlichen Bauvorschriften bzw. Bebauungsplänen den Bestimmungen des § 42a Abs. 1 – in Verbindung mit der angekündigten Rechtsverordnung – auch dann vorgehen, wenn sie die Errichtung und den Betrieb von PV-Anlagen zwar nicht vollständig ausschließen, aber einschränken (z.B. gestalterische Vorgaben, die die Ausschöpfung des technisch-wirtschaftlichen Optimums der Dachfläche verhindern).

Zudem erscheint nicht nachvollziehbar, warum die Solarpflicht bei Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes ab dem 01.07.2024 gem. Abs. 3 Satz 2 nur für Gebäude in kommunalem Eigentum, nicht aber für solche im Eigentum des Landes gelten soll.

Wir regen daher an, den Vorrang für auf kommunaler Ebene erlassener Regelungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie grundsätzlich klarzustellen.

Konkretisierung der Ausnahmetatbestände und der Gründe für ein Absehen von der Solarpflicht erforderlich

Die Ausnahmetatbestände in Abs. 4, insbesondere die Berechnung der Dachfläche von bis 50 m² (Herausrechnen von Dachaufbauten erforderlich?), bedürfen einer Konkretisierung in der Verwaltungsvorschrift bzw. in der angekündigten Rechtsverordnung. Diese muss insbesondere auch wegen der in Abs. 5 genannten unbestimmten Rechtsbegriffe zu finanziellen und wirtschaftlichen Aspekten, bei deren Vorliegen eine Solarpflicht nicht gilt, zeitnah erlassen werden und zeitgleich mit der Änderung der Bauordnung in Kraft treten.

Denkmalschutz besser einbinden und berücksichtigen

Regelmäßig sind die unteren Denkmalschutzbehörden nicht den Bauaufsichtsbehörden angeschlossen. Mit den in der Novelle vorgeschlagenen Neuerungen sind Konflikte abzusehen: sowohl in Bezug auf die Fassadenbegrünung nach § 8 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW 2028 (neu) als auch in Bezug auf die Solardachpflicht nach § 42a BauO NRW 2018 (neu). Diese beiden Regelungen betreffen ein aktuelles Kerngeschäft der unteren Denkmalbehörden innerhalb der Beratung und Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Regelmäßig sind Baudenkmäler von der vollständigen Erneuerung der Dachhaut betroffen, so dass § 42a anzuwenden ist. Hier konkurrieren dann das in der Novelle geforderte „technisch-wirtschaftliche Optimum“ bei der Planung von Solaranlagen mit der denkmalgerechten Planung von Solaranlagen im Rahmen des DSchG NRW und der Entscheidungsleitlinie des Landes NRW für Solaranlagen auf Denkmälern. Die Gestaltung und Beschaffenheit von Solaranlagen hat mittlerweile ein großes optisches Spektrum. Die Beratung der Eigentümer und Eigentümerinnen und die Erteilung der Erlaubnis durch die Denkmalbehörde gem. § 9 DSchG koordiniert die Erfordernisse einer Nutzung erneuerbarer Energien mit den Denkmalwerten und stellt die Baudenkmäler für die Zukunft auf.

Wir regen daher dringend an, § 42a um eine Ausnahmeregelung für Baudenkmäler zu ergänzen.

Zu § 47 (Wohnungen)

Keine Streichung des Verbots der reinen Nordlage

Die Streichung des Verbots der reinen Nordlage aller Wohn- und Schlafräume sehen wir kritisch. Hierdurch sind Wohnungen denkbar, die in wesentlichen Teilen des Jahresverlaufs keinerlei Sonneneinstrahlung erhalten. Es bestehen Bedenken, dass somit „gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse“ gerade auch im Hinblick auf mobilitätseingeschränkte Menschen gewährleistet sind.

Zu § 54 (Entwurfsverfassende)

Keine Streichung des Unterschriftenfordernisses ohne andere Art der Authentifizierung

Nach bisheriger Rechtslage können die Bauaufsichtsbehörden anhand der Unterschrift erkennen, dass die Unterlagen von dem jeweiligen Fachplaner / der jeweiligen Fachplanerin stammen. Durch die ersatzlose Streichung des Unterschriftenfordernisses in Abs. 2 S. 2 entfällt diese Möglichkeit.

Wir regen an, die Aufhebung des Unterschriftenfordernisses nicht ohne einen Ersatz vorzusehen, der eine klare und schnelle Verantwortungszuordnung ermöglicht.

Siehe im Übrigen auch die Anmerkungen zu § 70 - neu.

Zu § 62 (Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen)

Keine Erweiterung der verfahrensfreien Vorhaben im Außenbereich

§ 62 Abs. 1 S. 1 Nr. 3b) und Nr. 10a) sind grundsätzlich kritisch zu sehen. Die Formulierungen suggerieren, dass eine Photovoltaikanlage bis 100 m² auch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zulässig ist und auch ein überdachtes Schwimmbaden im Außenbereich dann zulässig ist, wenn es als Nebenanlage nicht mehr als 50m vom Wohnhaus entfernt ist. Tatsächlich wird jedoch an dieser Stelle nur die Frage der Genehmigungspflicht bzw. der Verfahrensfreiheit geklärt und nicht die materiell-rechtliche Zulässigkeit, die auch bei verfahrensfreien Vorhaben gegeben sein muss. Durch die geplante Verfahrensfreiheit der Schwimmbaden im Außenbereich würden die öffentlich-rechtlichen Vorgaben nicht mehr von der Bauaufsichtsbehörde geprüft. Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Vorschriften ginge gem. § 52 BauO NRW 2018 auf die Bauherrschaft über. Da die Errichtung von Schwimmbaden im weit überwiegenden Teil der Fälle im Außenbereich materiell nicht zulässig ist, ist zu befürchten, dass eine Vielzahl von Schwimmbaden im Außenbereich in Unkenntnis der Erforderlichkeit der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Folge errichtet wird, dass diese im Anschluss ordnungsbehördlich aufgegriffen und wieder beseitigt werden müssen. Hinzu kommt, dass die geplante Änderung auch in Widerspruch zu den vielfältigen Bemühungen zum sparsamen Umgang mit Wasser steht.

Wir regen an, diese Regelungen zu korrigieren.

Definition von Nutztieren erforderlich

Für den neuen § 62 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 e) sollte klar definiert werden, für welche Art von Nutztieren der Tatbestand gemeint ist (nur landwirtschaftlich oder auch gewerblich?).

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren für die Beseitigung bestimmter Anlagen und freistehender Gebäude wiedereinführen

Bereits in den letzten Jahren hatten die kommunalen Spitzenverbände mehrfach auf die Probleme hingewiesen, die sich aus der 2018 eingeführten Verfahrensfreiheit von Beseitigungen ergeben (§ 62 Abs. 3). Nach wie vor führt die Regelung zu großen Problemen und Defiziten im Vollzug des Denkmalschutzes, des Bodenschutzes und Abfallrechts und auch bei der städtischen Wohnraumstatistik. Ohne Abbruchantrag hat die untere Denkmalbehörde keine Möglichkeit, erforderlichenfalls in einzelnen Fällen zu überprüfen, ob eine Denkmalwürdigkeit eines bisher noch nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes bestehen könnte. Eine spätere Wiederherstellung

rechtskonformer Zustände im Denkmalrecht ist meist nicht möglich. Kulturell schützenswerte Bausubstanz geht verloren.

Auch werden große Mengen gefährliche Abfälle (wie KMF, PAK, Faserzement usw.) seit Einführung der Verfahrensfreiheit nicht fachgerecht entsorgt, wobei häufig die Verfahrensfreiheit von Abbrüchen und damit die Unkenntnis der Behörden auch durch entsprechende Unternehmen gezielt ausgenutzt wird. Gleiches gilt für Bauschutt, der häufig nicht sachgerecht zum Verfüllen von ehemaligen Kellern oder zur Einebnung des Grundstückes genutzt wird. Da auch die Beseitigung von Gebäuden der GK 3 (ohne flächenmäßige Begrenzung) nicht unter die Anzeigepflicht fällt, sind die Behörden auf zufällige Mitteilungen angewiesen, um bei Verstößen überhaupt noch rechtzeitig tätig werden zu können. Die hierdurch entstehenden Boden- und Wasserbelastungen werden in der Zukunft zu erheblichen Problemen führen und hohe Kosten verursachen.

Wir halten es daher für dringend erforderlich, die Genehmigungsbedürftigkeit bei Abbruch / Beseitigung baulicher Anlagen entsprechend der BauO NRW 2000 zu regeln.

Alternativ schlagen wir vor, bei der Beseitigung von Anlagen der Ziffern 2 bis 3 eine Anzeigepflicht und für die übrigen Anlagen eine Genehmigungspflicht vorzusehen.

Zu § 63 (Genehmigungsfreistellung)

Keine Erweiterung des Freistellungsverfahrens auf Gebäudeklasse 4

Die Erweiterung der Genehmigungsfreistellung in Abs. 1 S. 1 Nr. 1 auf Wohngebäude bis Gebäudeklasse 4 und die damit verbundene Verantwortungsverlagerung lehnen wir ab. Es sollte im Sinne der Rechtssicherheit für die Bauherrschaft und zur Vermeidung nachträglichen Einschreitens bei der bisherigen Freistellung ausschließlich der Gebäudeklassen 1 bis 3 bleiben. Die Erfahrung zeigt, dass bereits die einfachen Bauvorhaben häufig nicht geltendem Recht entsprechen und auch abweichend von den Freistellungs-Bauvorlagen ausgeführt werden. Bei GK 4 wären eventuelle Rückbaumaßnahmen noch gravierender. Es ist unbedingt und auch im Interesse der Bauschaffenden und Bauherrschaft sinnvoll, hier die präventive Prüfung zu belassen und somit spätere ordnungsbehördliche Maßnahmen zu vermeiden. Korrekturen im ordnungsbehördlichen Verfahren sind für die Bauherrschaft teurer, ärgerlicher, zeitintensiver und für die Behörden ebenfalls zeitaufwändiger und konfliktrichtiger als eine Prüfung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

Wir regen an, die bisherige und bewährte Regelung zu belassen.

Zu § 64 (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)

Prüfungsumfang muss weiterhin die Vorschriften der §§ 8, 9 und 10 BauO NRW 2018 enthalten

Bei einer Verringerung des Prüfungsumfanges ist zu beachten, dass damit auch Nachteile für die Bauherrschaft verbunden sein können. Der bisher bestehende Prüfungsumfang stellt auch im Sinne des Bauherrschaftschutzes sicher, dass die Planungen den geprüften Vorschriften der BauO NRW entsprechen. Eine angestrebte Entlastung der Bauaufsichtsbehörden ist auch in unserem Sinne, jedoch ist sorgfältig abzuwägen, ob der Verzicht auf eine präventive Prüfung bestimmter Vorschrif-

ten nicht die Gefahr eines späteren repressiven Einschreitens erhöht und damit zu mehr Aufwand, Kosten und Unmut sowohl auf Seiten der Bauaufsichtsbehörden als auch bei der Bauherrschaft führt.

Aufgrund der Erfahrungen der Bauaufsichtsbehörden sollten daher neben den jetzt im Entwurf genannten Vorschriften auch die §§ 8 und 9 sowie die Regelungen zu den Werbeanlagen in § 10 weiterhin im Prüfprogramm des vereinfachten Verfahrens bleiben. Gerade die Regelung des § 8, die mit dieser Novelle nochmal eine besondere Bedeutung und Aufwertung erhalten soll, muss im Baugenehmigungsverfahren Prüfgegenstand bleiben. Zumindest sollten die Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit haben, einen Freiflächenplan einfordern zu können, aus dem sich die befestigten und unbefestigten Flächen erkennen lassen. Mindestens aber § 8 Abs. 5 muss aufgrund der potenziellen Auswirkungen von Veränderungen der Geländeoberfläche im Prüfprogramm bleiben, damit sichergestellt bleibt, dass Veränderungen an der Geländeoberfläche rechtmäßig und nachbarverträglich sind. Ebenso von Bedeutung sind die Gestaltungsanforderungen in § 9, die Einbeziehung dieser Vorschrift in das vereinfachte Verfahren hat bisher weder zu Verzögerungen noch zu sonstigen Komplikationen geführt.

Der Verzicht auf die inhaltliche Prüfung von Werbeanlagen (§10) ist ebenfalls nicht sinnvoll. Insbesondere mit Blick auf eine qualitätvolle Stadtgestaltung muss die Häufung von Werbeanlagen auch an Gebäuden einer präventiven Prüfung unterzogen werden können.

Die Prüfung der Barrierefreiheit (§ 49) durch die Baugenehmigungsbehörde ist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hingegen verzichtbar; hier ist eine Sachverständigenbescheinigung, dass die entsprechenden Anforderungen eingehalten sind, ausreichend.

Wir regen an, den Prüfumfang nach wie vor auf die §§ 8 ff. zu erstrecken. Der Nachweis der Barrierefreiheit könnte dagegen durch eine Sachverständigenbescheinigung erbracht werden.

Zu § 66 (Typengenehmigung)

Wegfall der referentiellen Baugenehmigung wird begrüßt

Die bislang in § 66 Abs. 5 und 6 BauO geregelte referentielle Baugenehmigung soll ersatzlos gestrichen werden. Das mit der Bauordnungsnovelle 2018 eingeführte Instrument war aufgrund rechtlicher Bedenken von Seiten der kommunalen Spitzenverbände von Anfang an kritisch gesehen worden und hat sich auch in der Praxis nicht durchgesetzt. Wegen der fehlenden Überprüfung der Vereinbarkeit der Bezugsgebäude mit dem Bebauungsplan konnte die referentielle Baugenehmigung zu einem Verstoß gegen dessen Festsetzungen und damit zu einem späteren Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde führen. Die Streichung ist daher zu begrüßen

Zu § 67 (Bauvorlageberechtigung)

Keine Einführung einer „kleinen Bauvorlageberechtigung“

Die Einführung einer Bauvorlageberechtigung für die in Abs. 3 genannten Personen sehen wir kritisch. Bereits bei nach bisherigem Recht qualifizierten Bauvorlageberechtigten bestehen vielfach qualitative Probleme bei den Bauvorlagen. Es ist mit einer weiteren Qualitätseinbuße bei den Antragsunterlagen zu rechnen, die zu erhöhtem Aufwand bei den Bauaufsichtsbehörden und zu einer Verzögerung der Verfahren führen wird.

Wir regen an, von der Einführung der „kleinen Bauvorlageberechtigung“ abzusehen.

Zu § 69 (Abweichungen)

Klare Formulierungen erforderlich; Regelung des „intendierten Ermessens“ ist verzichtbar

Die Regelungen für Abweichungen vom gesetzlichen Standard sind mit der letzten Novelle erheblich ausgeweitet worden. Damit wird das Bauordnungsrecht unnötig verunklart und verkompliziert. Die Regelung führt dazu, dass den umfangreichen, aber vagen Formulierungen durch die Rechtsprechung enge Schranken gesetzt werden. Auch der jetzt vorgesehene Einschub eines „intendierten Ermessens“ unter den unklaren Voraussetzungen eines neu eingefügten zweiten Halbsatzes verkompliziert die Vorschrift erneut. Sie ist verzichtbar, da bereits Abs. 1 Satz 1 die Voraussetzungen für eine Abweichung definiert und die Bauaufsichtsbehörden bei Vorliegen dieser Voraussetzungen die Abweichung in der Regel auch erteilen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Abweichung gerade dem Einzelfall gerecht werden muss, so dass eine zu konkrete gesetzliche Ausdifferenzierung diesem Ziel zuwiderläuft.

Es sollte auch eine Klarstellung in Abs. 1 S. 2 erfolgen, dass die in S. 1 genannten Belange auch im Rahmen der Entscheidung nach S. 2 zu beachten sind.

Abs. 1 S. 3 hat bereits in seiner bisherigen Formulierung Verständnisprobleme hinsichtlich seines Verhältnisses zu Abs. 1 S. 1 aufgeworfen (Inwieweit sind die Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 1 S. 1 auch hier zu beachten?). In Abs. 1 S. 3 Nr. 3 wird ein neuer unbestimmter Rechtsbegriff der praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen eingeführt. Grundsätzlich befürworten wir die praktische Erprobung. Sie muss aber auf einer belastbaren Grundlage erfolgen. Zwar soll hier bei Abweichungen ein Ermessen der Bauaufsichtsbehörden bestehen, zur Konkretisierung dieses Abweichungstatbestands halten wir aber eine nähere Erläuterung der Begrifflichkeiten – beispielsweise in einer Verwaltungsvorschrift – für erforderlich. In Abs. 1a S. 2 sollte klar gestellt werden, dass es lediglich um Abweichungen vom Brandschutz und nicht um jegliche Form der Abweichung geht.

Wir regen an, das „intendierte Ermessen“ in den Abweichungsvorschriften zu streichen, die notwendigen Klarstellungen vorzunehmen und die Voraussetzungen für die Erprobung neuer Bau- und Wohnformen zu präzisieren.

Zu § 70 (Bauantrag, Bauvorlagen)

Wegfall der Schriftform für alle Verfahrensschritte nur bei Antragstellung über ein Bauportal, das eine Registrierung erfordert

Die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens muss weiter vorangetrieben werden. Dafür müssen Alternativen zur Schriftform ermöglicht werden, bei denen eine sichere Authentifizierung des Absenders des jeweiligen Dokuments – jedenfalls in Bezug auf die wichtigsten Verfahrensschritte wie Antragstellungen und Genehmigungserteilungen – erfolgt. Jedoch fehlt im jetzt vorliegenden Entwurf eine Regelung zum Antragsweg. Nach § 87 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BauO NRW ist es der obersten Bauaufsichtsbehörde vorbehalten, Regelungen und Verordnungen zur Art der Übermittlung zu treffen. Bislang wurden die elektronische Durchführung von Verfahren auf dem Bauportal.NRW und das Verfahren zur elektronischen Authentifizierung über die Verordnung zum Bauportal.NRW geregelt. Diese Verordnung stützte sich auf § 87 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 der BauO NRW und erscheint nun angesichts der beabsichtigten Streichung dieser Norm ohne Ermächtigungsgrundlage.

Wir regen daher dringend an, eine eindeutige Regelung zu treffen, dass digitale Bauanträge nur über den Antragsassistenten des Bauportal.NRW bzw. über ein anderes Portal, das eine Registrierung der Antragstellenden erfordert, gestellt werden können. Ansonsten bestünde für Antragstellende die Möglichkeit, Anträge auch per einfacher Mail einzureichen. Dies ist aus den nachstehenden Gründen kritisch zu sehen:

- Es fehlt eine eindeutige Identifikation der Absender, das kann insbesondere bei weiteren Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden (Gebührenforderungen, ggf. erforderliches repressives Vorgehen) zu Schwierigkeiten führen, wenn die beantragten Handlungen nicht eindeutig einer Person zugeordnet werden können.
- Die Übertragung der Grunddaten müsste (wie beim schriftlichen Bauantrag) per Hand erfolgen.
- Qualität und Vollständigkeit des Antrags sind ohne die lenkende Unterstützung des Antragsassistenten bei einfachen Mails nicht gewährleistet.
- Mail-Programme (insbesondere die Mail-Eingangsfächer in den Verwaltungen) sind i.d.R. auf eine gewisse Datenmenge beschränkt, die bereits bei wenigen Dokumenten erreicht sein wird.

Zudem wird angeregt, dass bei Entfall des Schriftformerfordernisses in einem von der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung gestellten elektronischen Verfahren die Bauaufsichtsbehörde bestimmen kann, dass ausschließlich das elektronische Verfahren zu nutzen ist. Hierdurch würde der erhebliche Scanaufwand entfallen. Vergleichbare Regelungen sind etwa in der Hessischen Bauordnung § 62 Abs. 5 HBO 2018 eingeführt.

Für außerhalb eines Portals gestellte Bauanträge sollte es insbesondere aus Gründen der Authentifizierung bei der Schriftform bleiben, gleiches gilt für die Erteilung der Baugenehmigung, damit ein dauerhafter Nachweis besteht, dass das Bauvorhaben genehmigt ist. Weitere, während des Verfahrens zu erbringenden Nachweise, Auskünfte, Korrespondenz können dann in Textform erfolgen.

Zum **Bauportal.NRW** weisen wir bei dieser Gelegenheit darauf hin, dass bei vielen Kommunen erhebliche Probleme mit der Anbindung an das Bauportal bestehen. Viele Städte, Gemeinden und Kreise sind grundsätzlich bereit für eine Anbindung an das Bauportal, bereits mindestens seit Ende 2022 können jedoch im Rahmen des Projektes Bauportal.NRW keine weiteren Zugänge mehr zum Zugriff auf die XTA-Server von DataClearing NRW zur Verfügung gestellt werden.

Auch hinsichtlich der seitens des Landes angekündigten und dringend erwarteten „Kommunikationsplattform“ zur digitalen Bereitstellung und zum Austausch von Plänen und Schreiben gibt es seit Monaten keine neuen Informationen. Dies führt dazu, dass sich einige Kommunen zwischenzeitlich an andere auf dem Markt befindliche Plattformen anschließen und es hierzu zu einem nicht wünschenswerten „Flickenteppich“ der unterschiedlichen Anwendungen kommen wird. Dazu kommt die immer noch bestehende Unklarheit über die endgültigen Kosten für Anschaffung und Betrieb des Bauportals.

Ein Wegfall des Schriftformerfordernisses für die Einreichung von Bauanträgen ohne eine Regelung, dass digitale Anträge nur über ein Portal eingereicht werden dürfen (siehe unsere Anregung oben) dürfte die Akzeptanz des Bauportals im Übrigen noch weiter schmälern.

Zu § 71 (Behandlung des Bauantrags)

Zurückweisung von Bauanträgen bei erheblicher Unvollständigkeit oder erheblichen Mängeln wieder einführen; Mitteilung an die Bauherrschaft über Zeitpunkt der Entscheidung nur auf Verlangen

Die derzeitige Regelung, wonach die Bauaufsichtsbehörden bei unvollständigen Bauvorlagen eine Frist zur „Nachlieferung“ setzen können, bei deren erfolglosem Ablauf der Antrag als zurückgenommen gilt, hat sich nach Auffassung der Behörden nicht bewährt, weil er nicht zu einer Verfahrensbeschleunigung führt. Vielfach sind Bauanträge so unvollständig, dass eine sehr aufwändige Prüfung und Darlegung der Gründe seitens der Behörden erfolgen muss, welche Unterlagen noch nachzureichen sind. Hierfür müssen lange Fristen gewährt werden, um die erforderlichen Unterlagen beizubringen.

Daher regen wir dringend an, Bauanträge mit erheblichen Mängeln oder bei erheblicher Unvollständigkeit sofort zurückweisen zu können. Diese Regelung gab es auch bereits in der BauO NRW 2000 und hat sich insbesondere im Sinne der Verfahrensbeschleunigung bewährt.

Ziel einer Novelle der BauO NRW sollte eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens und eine Entlastung der Baugenehmigungsbehörden von entbehrlichen Verwaltungshandlungen sein. Die mittlerweile von immer mehr Baugenehmigungsbehörden angebotene elektronische Abwicklung des Baugenehmigungsverfahrens hat es diesen Behörden bislang erspart, gesonderte Informationen mit einer Fristberechnung an die Antragstellenden zu versenden. Inwieweit eine zusätzliche Mitteilung im Sinne von Abs. 2 S. 1 Nr. 1 zu einer Verfahrensbeschleunigung beitragen soll, ist zweifelhaft.

Wir regen daher an, dass die Mitteilung an die Bauherrschaft in Abs. 2 S. 1 Nr. 1 nur auf deren Verlangen erfolgen soll.

Aufgabenzuweisung klären und Verfahrenshandbuch zur Verfügung stellen

Mit § 71 Abs. 5 sollen ausweislich der Gesetzesbegründung Art. 15 Abs. 1 UAbs. 2 a) und Art. 16 Abs. 1 bis 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 umgesetzt werden. Auf Antrag der Bauherrschaft sollen alle Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden. Die einheitliche Stelle stellt nach Abs. 5 Nr. 2 ein Verfahrenshandbuch für Bauherrschaften bereit. Damit wird Art. 16 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 umgesetzt. Ein Muster für ein solches Verfahrenshandbuch sollte – wie etwa in Bayern – seitens der Landesregierung zur Verfügung gestellt werden.

Nach Abs. 5 Nr. 3 soll die Bauaufsichtsbehörde nach Eingang der vollständigen Unterlagen einen Zeitplan für das weitere Verfahren erstellen und diesen Zeitplan in den Fällen der Nr. 1 (also in allen Fällen, in denen das Verfahren auf Antrag der Bauherrschaft über eine einheitliche Stelle abgewickelt wird) der einheitlichen Stelle, andernfalls der Bauherrschaft mit. Damit soll Art. 15 Abs. 1 UAbs. 2 a) der Richtlinie (EU) 2018/2001 umgesetzt werden.

In Art. 15 Abs. 1 UAbs. 2 a) der Richtlinie (EU) 2018/2001 ist festgelegt, dass die Mitgliedstaaten angemessene Maßnahmen ergreifen, um sicherzustellen, dass für die in UAbs. 1 genannten Verfahren vorhersehbare Zeitpläne aufgestellt werden. Daraus ergibt sich für uns nicht, dass in Verfahren, die über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden, jede der beteiligten Stellen einen Zeitplan erstellen soll, unabhängig davon, ob sie einheitliche Stelle ist oder nicht. Zweckmäßig ist

in solchen Fällen aus unserer Sicht die Mitteilung eines Zeitplans von der einheitlichen Stelle an den Antragsteller.

Zu § 72 (Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit)

„Angrenzer“- Begriff bei der Beteiligungsregelung beibehalten

Die bisherige Verwendung des Begriffs der Angrenzer – statt wie nun der Nachbarn – hat den Kreis der zu benachrichtigenden Personen klar abgegrenzt.

Wir regen daher an, es bei der bisherigen Begrifflichkeit zu belassen.

Zu § 76 (Teilbaugenehmigung)

Keine Streichung der Möglichkeit, zusätzliche Anforderungen zu stellen

Die Teilbaugenehmigung ermöglicht es der Bauherrschaft, bei einem dringenden Bauvorhaben schon vor der Erteilung der endgültigen Baugenehmigung mit den Bauarbeiten zu beginnen. Dafür prüft die Baugenehmigungsbehörde die grundsätzliche Vereinbarkeit des gesamten Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Mangels abschließender Prüfung des Gesamtbauvorhabens muss für die Baugenehmigungsbehörde auch nach Erteilung der Teilbaugenehmigung noch die Möglichkeit bestehen, für bereits begonnene Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen zu stellen, wenn sich aus der abschließenden Prüfung des Bauvorhabens ergibt, dass dies aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist. Die Streichung dieser Möglichkeit erschwert es, frühzeitig Teilbaugenehmigungen zu erteilen, was weder im Sinne der Baugenehmigungsbehörde noch der Bauherrschaft sein dürfte.

Wir regen daher an, § 76 Abs. 2 nicht aufzuheben.

Zu § 87 (Rechtsverordnungen)

Anhörung des zuständigen Landtagsausschusses beibehalten

Die beabsichtigte Streichung der Anhörung des zuständigen Landtagsausschusses bitten wir zu überdenken. Vorteil eines ordentlichen Gesetz- bzw. Verordnungsgebungsverfahrens ist unter anderem, dass durch die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte die Wahrscheinlichkeit verringert wird, dass Widersprüche, Fehler oder Unklarheiten übersehen und – wie in den letzten Jahren mehrmals erforderlich – im Rahmen weiterer Änderungsverfahren korrigiert werden müssen. Die korrigierende Wirkung hatte – in kleinerem Rahmen – im bisherigen Verfahren zum Erlass von bauordnungsrechtlichen Verordnungen der zuständige Landtagsausschuss. Durch die Aufhebung der verpflichtenden Anhörung des Landtagsausschusses entfielen diese Korrekturinstanz.

Gesetzgebungsverfahren nicht durch Rechtsverordnung ersetzen

Im neuen § 87 Abs. 3 sind für die oberste Bauaufsichtsbehörde weitreichende Kompetenzen zur Änderung bzw. Erweiterung zentraler Bestimmungen der Bauordnung mittels Rechtsverordnung vorgesehen. Die Außerachtlassung eines parlamentarischen Verfahrens beispielsweise zu Regelungen der Genehmigungspflicht bzw. Genehmigungsfreistellung, zur Übertragung von bauaufsichtlichen Prüfaufgaben auf sachverständige Personen und auch zum Wegfall bautechnischer Prüfungen bei bestimmten Bauvorhaben lehnen wir ab. Es handelt sich hier um wichtige Grundla-

gen für das bauaufsichtliche Handeln, diese sind zu Recht in der BauO NRW geregelt und Ausdruck des gesetzgeberischen Willens. Änderungen an diesen Grundlagen müssen daher auch dem Gesetzgeber und einem parlamentarischen Verfahren vorbehalten bleiben.

Wir regen daher an, § 87 Abs. 3 (neu) wieder zu streichen.

§ 62 Abs. 3 BauO NRW:

Verfahrensfreie Beseitigung

Nach § 62 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW kann die Bauherrschaft für die Verfahren nach Satz 1 (verfahrensfreie Beseitigung) ein Genehmigungsverfahren beantragen. Für alle Abbruchvorhaben, die nicht unter Satz 1 fallen, ist die beabsichtigte Beseitigung mindestens einen Monat vorher anzuzeigen.

Es gehen immer wieder Bauanträge ein, bei denen im Vorhaben auch die Beseitigung von Altbeständen enthalten ist, wie z. B. „Abbruch des Bestandswohnhauses und Errichtung eines neuen Wohnhauses“.

Die BauPrüfVO regelt an unterschiedlichen Stellen (§§ 10 und 15) die hierfür erforderlichen Bauvorlagen. Außerdem sind nach der VV unterschiedliche Vordrucke (Anlagen I/2 und I/6 bzw. I/6.1) anzuwenden.

Wir sehen hier folgende Möglichkeiten:

- A. Eine Baugenehmigung für das textlich unveränderte (Kombi-) Vorhaben erteilen, unabhängig davon ob der Abbruch verfahrensfrei oder anzeigepflichtig wäre, und auch nur einer Gebühr für den geplanten Neubau.
- B. Wie A., aber nur bei verfahrensfreien Abbruchvorhaben (also mit geplantem Abbruch UND Neubau als Vorhaben)
- C. Bei verfahrensfreien Abbruchvorhaben
 - aa. den geplanten Abbruch aus dem Vorhaben zu entfernen und nur eine Baugenehmigung für den geplanten Neubau zu erteilen.
 - bb. den Antrag auch als Abbruchartrag zu deuten, die entsprechenden Unterlagen (Antragsvordruck, Bauvorlagen, etc.) nachzufordern und später eine Abbruchgenehmigung und eine Baugenehmigung zu erteilen mit einer Gebühr für den geplanten Abbruch UND einer Gebühr für den geplanten Neubau.
- D. Bei anzeigepflichtigen Abbruchvorhaben die entsprechenden Unterlagen (Anzeigevordruck, Bauvorlagen, etc.) nachzufordern und später eine Baugenehmigung für das nur auf den Neubau beschränkte Vorhaben zu erteilen.

Frage

Wie gehen die anderen BAB mit solchen „Kombi“-Anträgen aus Abbruch und Neubau um, wenn das Abbruchvorhaben für sich allein betrachtet verfahrensfrei oder anzeigepflichtig wäre?

Ergebnis

Bericht aus dem Kreis Viersen:

a) Verfahrensfrei:

Wir bearbeiten den Neubau und versehen die Genehmigung mit einem Hinweis, dass die Beseitigung verfahrensfrei ist.

b) Anzeigepflichtig:

Anzeigevordruck zusätzlich fordern und den entsprechenden Workflow hierzu separat abarbeiten, (Vorschlag „D“)

Hinweis:

Soll nur ein Teil eines Gebäudes abgebrochen werden (bspw. ein Geschoss) so handelt es sich nicht um eine Beseitigung, sondern um eine Änderung des Gebäudes.

Diskussionsergebnis:

Die meisten Bauaufsichten lassen den Vorhabenten im Antragsvordruck entsprechend präzisieren, so dass der Antragsgegenstand genau bestimmt ist.

§ 64 Abs. 1 Nr. 3 und § 65 BauO NRW/ DIN 1986-100, Kapitel 14.9.2:**Prüfung Starkregenereignisse im Baugenehmigungsverfahren**

Seitens der Wasserbehörden wurde die Auffassung vertreten, dass die Starkregenereignisse durch die Bauaufsichtsbehörden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sind. Es sollen insbesondere die erarbeiteten Ereigniskarten, welche im Rahmen des Klimafolgeanpassungskonzeptes erstellt wurden, geprüft und bewertet werden. Laut DIN 1986-100 ist bei Grundstücken mit über 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Nachweis der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung zu führen.

Bei geplanten Bauvorhaben hatte die Untere Wasserbehörde (UWB) Bedenken aufgrund von Starkregenereignissen. Anfänglich wurden diese Bedenken auf den § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), später auf § 5 Abs. 1 Nr. 4 WHG gestützt.

Nachdem gegenüber der UWB dargelegt wurde, dass es sich bei § 37 WHG um keine einschlägige Rechtsgrundlage im Baugenehmigungsverfahren handelt, wird es nunmehr seitens der UWB nur noch einen Hinweis im Rahmen der Stellungnahmen im Baugenehmigungsverfahren geben. Dieser ‚Hinweis‘ beinhaltet ausschließlich die Messdaten aus der sog. ‚Starkregengefahrenkarte‘ (z.B. ... das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich, in dem Starkregen- Ereignisse möglich sind mit xx ml / m² mit einer Höhe von xx m). Eine weitergehende Bewertung erfolgt nicht.

Nach Ansicht der UWB hat nun die Bauaufsicht gemäß §§ 3, 13 BauO NRW zu prüfen, ob Gefahr für Leib und Leben besteht und wie dem zu begegnen ist (z.B. keine Aufenthaltsräume im Kellergeschoß). Zudem sei gemäß § 15 BauNVO zu prüfen, ob das Rücksichtnahmegebot eingehalten ist. Dies sei auch im vereinfachten Verfahren nach § 64 BauO NRW zu prüfen. Die Bauaufsichtsbehörde müsse dann ggf. zur Umplanung auffordern oder auf Basis von §§ 3, 13 BauO NRW den Antrag ablehnen.

Nach unserer Ansicht gibt es für diese Verfahrensweise keine Rechtsgrundlage.

Fragen

1. Wie gehen andere Kommunen mit dem Thema „Starkregen“ im Baugenehmigungsverfahren um?
2. Gehört die Prüfung und Bewertung von Starkregenereignissen zum Prüfumfang der Bauaufsicht? Gibt es Bauaufsichtsbehörden, die sich den Nachweis nach DIN regelmäßig vorlegen lassen? (Wann? Auch für Bestandsflächen?)
3. Gibt es in anderen Kommunen bereits geregelte Abläufe zu diesem Thema?

Ergebnis

Das WHG stellt sowohl allgemeine als auch spezifische Forderungen auf.

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jedermann verpflichtet, die Nutzung von Grundstücken den etwaigen Hochwasserrisiken anzupassen.

§ 37 Abs. 1 und 2 WHG darf der natürliche Ablauf des Wassers nicht, zumindest nicht zum Nachteil von Nachbarn verändert werden. Das gilt auch für Regenwasser.

Gemeinhin wird das dahingehend interpretiert, dass jeder Grundstückseigentümer das durch bauliche Maßnahmen auf seinem Grundstück nicht versickernde Regenwasser zu beseitigen oder aufzufangen hat. Ein entsprechender Entwässerungsantrag (auch für Schmutzwasser) wird in der Regel parallel zum Bauantrag durch den örtlichen Tiefbau bearbeitet.

§ 78 Abs. 4 WHG untersagt dagegen ausdrücklich eine Bebauung in Überschwemmungsbereichen.

Von den Wasserbehörden und der Kommunalagentur wurde nun unter Verweis auf die in jüngerer Zeit entstandenen Kartierungen

(siehe: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw , auch in andere GIS-Systeme eingebunden) erwartet, dass die dort dargestellten Regenereignisse im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

In der Diskussion sieht das Plenum keine Rechtsgrundlage dafür.

Aus der o.g. Systematik des WHG ist abzuleiten, dass gerade kein Bauverbot mit diesen Erkenntnissen verbunden ist, sondern sich der Bauherr individuell darauf einzurichten hat.

Gerade weil es sich bei den Kartenwerken auch lediglich um Modellrechnungen anhand der aktuellen Topografie handelt, wird jede Baumaßnahme, Anschüttung oder Abgrabung die dargestellten Folgen von Regenereignissen auch verändern.

Hier greift ggf. § 37 WHG als Konkretisierung des Rücksichtnahmegebots (§ 15 BauNVO), denn die bloße Ableitung der Regenwasserströme auf das Nachbargrundstück wäre keine vertretbare Vorgehensweise.

Für Hochwasser und seltene Starkregenereignisse gilt diese Pflicht jedoch nicht mehr, da die Infrastruktur solche Mengen zwangsläufig nicht bewältigen kann.

Zu den Fragen 1) und 2)

Eine Behörde erläutert, dass sie sich den Umgang mit dem Risiko im Rahmen des Entwässerungsantrags erläutern lässt.

Allgemein stimmen die Kollegen darin überein, dass es wichtig ist, der Bauherrschaft aber auch den Entwurfsverfassenden (Haftung für Planungsfehler?) bereits in der Prüfphase auf den Klärungsbedarf hinzuweisen.

Bei verfahrensfreien Versiegelungen entfällt diese Chance.

Eine Zuständigkeit zur Prüfung etwaiger Nachweise von Amts wegen oder gar zur Ablehnung eines Bauantrags wird durchweg nicht gesehen. Eine breitere Beteiligung der Unteren Wasserbehörden könnte jedoch die zuständige Fachbehörde effektiv in das Thema einbinden.

Es wird diskutiert, inwieweit sich das Risiko eines Brandfalls vom Risiko einer Überschwemmung unterscheidet. Für beide sind die Folgen durch bauliche Vorkehrungen zu begrenzen. Während im Brandschutz aber ein klares Schutzniveau definiert ist, dessen Unterschreitung nicht erlaubt ist (Brandschutzanforderungen), beschränkt sich der Schutz vor Starkregen auf eine Musterberechnung ohne klare Anforderungen über den Umgang damit, und ganz besonders auch ohne die rechtliche Abgrenzung eines nicht mehr hinnehmbaren Risikos.

Daher mangelt es an einer konkreten Rechtsgrundlage zur Ablehnung eines Bauantrags wegen mangelnder Starkregenvorsorge.

Hier hat der Gesetzgeber sich auf die HinweisFunction beschränkt und überlässt Schutzmaßnahme dem Ermessen der Bauherrschaft.

Es wird ein Beispiel aus Castrop-Rauxel vorgestellt, in dem die Kommune letztlich planerisch reagiert hat und die Bebauung eines gefährdeten Grundstücks durch Bebauungsplan ausgeschlossen hat.

Zu Frage 3)

Außer der Beteiligung der Wasserbehörden gibt es keine typischen Abläufe.

Hochwasser und Starkregen treten immer häufiger und extremer auf. Mit dem Hochwasserschutzgesetz III soll noch vor Ende der Legislaturperiode eine Stärkung des Schutzes vor Hochwasser und Starkregen erfolgen. Derzeit laufen die Verbändeanhörung zum Referentenentwurf und die Abstimmung zwischen den Bundesministerien. Ziel ist es, den Entwurf noch in diesem Jahr im Kabinett zu verabschieden.

Die beabsichtigten Änderungen haben zum Teil weitreichende Auswirkungen auf laufende Planungen. Nachfolgend wird ein erster Überblick über einige wichtige Änderungen nach der derzeitigen Entwurfsfassung des Hochwasserschutzgesetzes III gegeben.



1. Beabsichtigte Änderungen betr. festgesetzte Überschwemmungsgebiete

(1) Verbot der Um- oder Überplanung bereits bebauter Gebiete im Überschwemmungsgebiet, § 78 Abs. 1 WHG

§ 78 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verbietet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch. In einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2014 wurde festgestellt, dass unter das Verbot nur die erstmalige Ausweisung als Baugebiet und nicht auch Um- und Überplanungen fallen.

Nunmehr soll auch die Um- oder Überplanung bereits bebauter Gebiete von dem Planungsverbot erfasst werden.

Die Voraussetzungen für die Ausnahme von diesem Verbot nach § 78 Abs. 2 WHG bleiben unverändert. Diese Voraussetzungen wurden in der Vergangenheit regelmäßig nicht erreicht. Insbesondere das Merkmal, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, konnte in der Praxis häufig nicht erfüllt werden.

(2) Besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Überschwemmungsgebiete, § 76 Abs. 2 S. 2 WHG

Bisher gelten die Ausnahmeregelungen der § 78 Abs. 2, Abs. 4, § 78a Abs. 2 WHG zu Bau- und Bauplanungsverboten in Überschwemmungsgebieten einheitlich für das gesamte Überschwemmungsgebiet. Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete soll künftig die Möglichkeit bestehen, besondere Gefahrenbereiche festzusetzen.

Die mögliche Festsetzung besonderer Gefahrenbereiche ist vorgesehen bei Vorliegen einer besonderen Gefährdungslage für Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachwerte, die in dem jeweiligen Bereich aus der zu erwartenden Wassertiefe oder der zu erwartenden Fließgeschwindigkeit resultiert. Die „besondere“ Gefährdungslage muss dabei über eine allgemeine Gefährdungslage hinausgehen, die mit einem Hochwasserereignis ohnehin typischerweise einhergeht.

Für die besonderen Gefahrenbereiche gelten die Ausnahmen (nach § 78 Abs. 2, Abs. 5, § 78a Abs. 2 WHG) von den Verbotstatbeständen nicht. Dies bedeutet zum Beispiel, dass in den besonderen Gefahrenbereichen Gebäude auch nicht mehr ausnahmsweise errichtet werden dürfen.



(3) Beachtungspflicht i.R.d. Bebauungsplans, § 78 Abs. 3 WHG

Der bisherige § 78 Abs. 3 WHG sah (lediglich) vor, dass die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen die nachfolgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen hat:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Nunmehr müssen diese Belange beachtet werden. Eine Abwägung ist damit nicht mehr möglich. Was zu beachten ist, kann konkretisiert, nicht aber überwunden werden. Mit der Verschärfung von „berücksichtigen“ hin zu „beachten“ geht ein erheblicher Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde einher. Dieser Eingriff wird als „ohne weiteres vertretbar“ angesehen.

2. Beabsichtigte Änderungen betr. Starkregen – Starkregenrisikogebiet und -vorsorgekonzept, § 79a WHG

Begriffe wie Regen, Starkregen oder Starkregenereignis finden sich im WHG bisher nicht. Mit § 79a WHG soll nunmehr eine an die Länder gerichtete Regelung zur Starkregenvorsorge in das WHG aufgenommen werden. Es sollen Starkregenrisikogebiete bestimmt und in Karten dargestellt und veröffentlicht werden. Außerdem sollen Starkregenvorsorgekonzepte erstellt werden. Auch das Klimaanpassungskonzept nach § 12 KAnG kann Maßnahmen zur Vorsorge bei Starkregen vorsehen. Klimaanpassungskonzept und Starkregenvorsorgekonzept ergänzen sich gegenseitig.

PRAXISHINWEIS

Der vorliegende Referentenentwurf verfolgt den Zweck, den Hochwasserschutz und den Schutz vor Starkregenereignissen zu verbessern sowie Verfahren des Hochwasserschutzes zu beschleunigen. Hierzu werden insbesondere mit der Zonierung von Überschwemmungsgebieten erheblich strengere Regeln für besondere Gefahrenbereiche neu eingeführt. Auch der Ausnahmekatalog für die Zulässigkeit der Ausweisung oder Um- oder Überplanung von Bauplanung sowie für die Zulässigkeit von Bauvorhaben jeweils in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten werden erheblich eingeschränkt, um das Schadenspotenzial und damit die Risiken zu minimieren. Der Entwurf Stand heute wird ganz erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und ggf. auch noch laufende Projekte haben. Der weitere Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens ist aufmerksam zu verfolgen.



Dr. Alexander Beutling
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon Köln: 0221 - 97 30 02-74
Telefon Berlin: 030 - 75 43 758-74
a.beutling@lenz-johlen.de



Dr. Inga Schwertner
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Telefon Köln: 0221 - 97 30 02-18
Telefon Berlin: 030 - 75 43 758-18
i.schwertner@lenz-johlen.de

§ 65 BauO NRW i. V. m. UVPG: UV-Prüfung im Baugenehmigungsverfahren

Bisher wurde im Baugenehmigungsverfahren auf eine UV-Prüfung verzichtet, wenn diese bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung geprüft wurde.

Im letzten Newsletter (September 2024) der Anwaltskanzlei Lenz und Johlen raten Herr Dr. Lüttgau und Herr Dr. Wies dringend, bei geplanten großflächigen Handelsbetrieben bzw. Städtebauprojekten zusätzlich im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob eine UVP/Vorprüfung durchzuführen ist und diese im Zweifel auch durchzuführen. Ansonsten erhöhen sich das Klagerisiko und das Risiko, dass im gerichtlichen Verfahren die Baugenehmigung aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt würde.

Frage

Wie verfahren andere BAB mit solchen Vorhaben?

Ergebnis

Die Abfrage ergab, dass mehrere Bauaufsichtsbehörden die angeregte UVP-Prüfung im Baugenehmigungsverfahren durchführen. Diese ist durch die Immissionsschutzbehörden ggf. die Umweltbereiche durchzuführen.

Die Rechtslage wurde diskutiert. Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen.



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Newsletter

SPEZIAL

Expo Real 2024

Novelle BauGB | UVP-Pflicht | Gebäudetyp-E-Gesetz

Novelle des Baugesetzbuches auf der Zielgeraden	Seite 2
Erleichterte Befreiung beim Wohnungsbau	Seite 3
UVP-Pflicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens	Seite 4
Starkregen- und Hochwasserereignisse im Bebauungsplanverfahren	Seite 6
Änderungen des Bauvertragsrechts durch den Referentenentwurf zum „Gebäudetyp-E-Gesetz“	Seite 7
Gemeindenachbarklagen gegen Einzelhandelsvorhaben	Seite 8
Das Architektenurheberrecht bei der Sanierung und Modernisierung von Bestandsbauten	Seite 10



7.-9. Oktober 2024

Messe München

Stand B2.241

September 2024

die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht mehr nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, sondern überall gelten. Dies teilte das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in einer Pressemitteilung vom 04.09.2024 mit. Das Gesetzgebungsverfahren soll im Bundestag bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

PRAXISTIPP

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans stehen einem Bauvorhaben oftmals entgegen. Befreiungen nach § 31 BauGB sind daher insbesondere im Wohnungsbau von großer praktischer Bedeutung, um die erreichbare Wohnfläche zu maximieren. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird der Gesetzgeber die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus erneut erleichtern. Über diese und zahlreiche weitere Änderungen des Baugesetzbuches halten wir Sie selbstverständlich auf dem Laufenden.



Dr. Rainer Voß
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Köln: 0221/973002-80
Berlin: 030/7543758-80
r.voss@lenz-johlen.de



Dr. Thomas Schäffer
Rechtsanwalt
Telefon: 0221/973002-80
t.schaeffer@lenz-johlen.de

UVP-Pflicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Bei der Schaffung von Baurecht für Handelsbetriebe, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, sowie für Städtebauprojekte mittels Aufstellung eines Bebauungsplans ist allgemein bekannt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung nach Maßgabe des Baugesetzbuches durchgeführt wird, soweit nicht ausnahmsweise die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahrens nach den §§ 13, 13a BauGB erfüllt sind, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Korrespondierend mit den Anforderungen des Baugesetzbuches ordnet das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) an, dass eine dort vorgesehene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einschließlich der Vorprüfung im Bebauungsplanaufstellungsverfahren als Umweltprüfung durchgeführt wird.

In der Planungspraxis wurde deshalb üblicherweise im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, wobei im nachgelagerten Genehmigungsverfahren in der Regel keine weiteren Umweltprüfungen mehr angestoßen worden sind. Diese Vorgehensweise wurde von einigen Gerichten in der jüngeren Vergangenheit beanstandet, was zu der Aufhebung von Baugenehmigungen geführt hat.

Denn nach Maßgabe des Unionsrechtes, auf dem das UVPG beruht, sowie den Regelungen des UVPG selbst liegt der Umweltverträglichkeitsprüfung eine Systematik zugrunde, die vorsieht, dass die Umweltauswirkungen eines Vorhabens absichtend auf allen Ebenen der Vorhabenzulassung zu prüfen sind. Das bedeutet, dass Umweltauswirkungen sowohl auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens als auch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sind.



Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – wie oftmals üblich – keine UVP/Vorprüfung durchgeführt, obwohl dies nach den Regelungen des UVPG erforderlich ist, so erhöht sich das Klagerisiko signifikant. Sowohl Umweltvereinigungen als auch Privatpersonen können auf der Grundlage des Umweltrechtsbehelfsgesetzes allein aufgrund des Fehlens einer erforderlichen UVP/Vorprüfung erreichen, dass eine Baugenehmigung aufgehoben, jedenfalls aber außer Vollzug gesetzt wird. Besondere Beachtung ist in diesem Zusammenhang einem jüngst veröffentlichten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 24.04.2024 – 4 CN 2.23) zu schenken.



Das Bundesverwaltungsgericht hat bestätigt, dass im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens – über die bereits im Bebauungsplanverfahren insbesondere standortbezogen geprüften Umweltauswirkungen hinaus – weitere Umweltauswirkungen zu untersuchen sind. Insoweit hat eine zweistufige Prüfung sowohl auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens als auch auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

PRAXISHINWEIS

Soll auf der Grundlage eines aufgestellten bzw. geänderten Bebauungsplans ein großflächiger Handelsbetrieb bzw. ein Städtebauprojekt genehmigt werden, so ist sorgfältig zu prüfen, ob im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine UVP/Vorprüfung durchzuführen ist. Soweit Zweifel bestehen, sollte rein vorsorglich eine UVP/Vorprüfung durchgeführt werden. Denn andernfalls besteht das Risiko, dass allein aufgrund der fehlenden UVP/Vorprüfung die Baugenehmigung in einem gerichtlichen Verfahren aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird.

Die Vorgehensweise zur Durchführung der UVP/Vorprüfung sollte rechtzeitig mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden, um keinen Zeitverlust zu erleiden. Denn verfahrensrechtlich sind ggf. die Öffentlichkeit zu beteiligen und die Ergebnisse der Umweltprüfungen bekannt zu machen.



Dr. Thomas Lüttgau
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Köln: 0221/973002-25
Berlin: 030/7543758-25
t.luettgau@lenz-johlen.de



Dr. Sebastian Wies
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221/973002-25
s.wies@lenz-johlen.de

Bebauungsplan als Zulassungsentscheidung iSd UmwRG

VwVfG NRW § 44 I; UmwRG §§ 1 I 1 Nr. 1 Buchst. a, 2 I 1 Nr. 3 Buchst. a, IV 1 Nr. 1 und S. 2, 3 I 1 Nr. 2 S. 3; UVPG §§ 2 VI Nr. 3, 50 I iVm Nr. 18.7.2 der Anlage 1; BauGB § 9 I Nr. 15

1. Die Vorschrift des § 44 I VwVfG NRW ist trotz der geringfügigen Abweichung gegenüber dem Wortlaut des § 44 I VwVfG („offenkundig“ statt „offensichtlich“) revisibel.

2. Ein „bestimmtes Vorhaben“ iSd § 2 VI Nr. 3 UVPG ist bei einem Bauvorhaben nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG schon dann gegeben, wenn dessen tatbestandliche Voraussetzungen vorliegen. In einem solchen Fall wird ein Angebotsbebauungsplan UVP-pflichtig, ohne dass es auf den Grad der Konkretisierung des Vorhabens ankommt.

3. Vorprüfungspflichtige Bebauungspläne gelten wegen § 50 I UVPG stets auch als UVP-pflichtig (vgl. BVerwG Buchholz 406.11 § 215 BauGB Nr. 20 Rn. 13 = BeckRS 2017, 107251).

BVerwG Urt. v. 24.4.2024 – 4 CN 2.23 (OVG Münster)

Zum Sachverhalt:

Die Ast. wendet sich gegen den im Juni 2020 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 63419/02 „Erweiterung RheinEnergieSportpark in Köln-Sülz“ der Ag., mit dem das im Kölner Äußeren Grüngürtel gelegene Trainingszentrum des Beigel. zu 1 planungsrechtlich abgesichert und erweitert werden soll.

Die Ast. ist eine Bürgerinitiative, die im Januar 2016 gegründet wurde. Mit Bescheid vom 18.12.2019 erteilte ihr das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen die Anerkennung zur Beteiligung an behördlichen Entscheidungsverfahren und zur Einlegung von Rechtsbehelfen nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz für ihren satzungsgemäßen Aufgabenbereich. Der Beigel. zu 1 ist ein in Köln ansässiger Fußballverein, dessen Lizenzmannschaft in der Bundesliga spielt. Die Beigel. zu 2 ist eine Kapitalgesellschaft, die den wirtschaftlichen Betrieb des Beigel. zu 1 führt.

Das etwa 24 ha große Plangebiet, für das bislang kein Bebauungsplan existierte, liegt vollständig im südwestlichen Bereich des linksrheinischen Äußeren Grüngürtels im Stadtteil Sülz und befindet sich im Eigentum der Ag. Im Plangebiet liegen zwei Park-

plätze, das Franz-Kremer-Stadion sowie – südöstlich und südwestlich davon – Trainingsplätze, die der Beigel. zu 1 nutzt. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet u.a. mehrere Flächen für Sportanlagen, ein Sondergebiet „Leistungszentrum Fußball“ sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Kleinspielfelder“ fest. Drei Trainingsplätze nebst Funktionsgebäude sowie vier Kleinspielfelder liegen im nordwestlichen, bislang unbebauten Teil des Plangebiets im Bereich der sogenannten Gleueler Wiese. Nach der Begründung des Bebauungsplans verfolgt die Ag. mit den Festsetzungen eine städtebauliche Konzeption, die an den sogenannten „Masterplan“ der Beigel. anknüpft.

Auf den Normenkontrollantrag der Ast. hat das OVG Münster den Bebauungsplan für unwirksam erklärt (24.11.2022 – 7 D 2/21.NE, BeckRS 2022, 37146).

Auf die Revisionen der Beigel. hob das BVerwG die Entscheidung der Vorinstanz auf und verwies den Rechtsstreit an das OVG zurück.

Aus den Gründen:

9II. Die Revisionen sind zulässig und begründet. Das angegriffene Urteil des OVG beruht auf einer Verletzung revisiblen Rechts (§ 137 I Nr. 1 VwGO). Es stellt sich nicht aus anderen Gründen als im Ergebnis richtig dar (§ 144 IV VwGO). Der Senat kann nicht selbst in der Sache entscheiden; das erfordert die Zurückverweisung (§ 144 III 1 Nr. 2 VwGO).

10I. Die Annahme des OVG, die Ast. sei gem. § 2 I UmwRG antragsbefugt, steht mit Bundesrecht in Einklang.

11Neben der Zulässigkeit der Revision prüft das RevGer. von Amts wegen auch das Vorliegen der vom Vordergericht bejahten Sachurteilsvoraussetzungen des Rechtsschutzbegehrens sowie der Prozessfortsetzungsbedingungen. Es ist dabei nicht an die tatsächlichen Feststellungen im angegriffenen Urteil gebunden (BVerwG NVwZ 2024, 917 Rn. 13 mwN).

12Gemäß § 2 I 1 UmwRG kann eine nach § 3 anerkannte inländische oder ausländische Vereinigung, ohne eine Verletzung in eigenen Rechten geltend machen zu müssen, unter bestimmten Voraussetzungen Rechtsbehelfe nach Maßgabe der Verwaltungsgerichtsordnung gegen eine Entscheidung nach § 1 I 1 UmwRG oder deren Unterlassen einlegen.

13Der bestandskräftige Anerkennungsbescheid vom 18.12.2019 ist jedenfalls wirksam und entfaltet daher Tatbestandswirkung, weil keine Nichtigkeitsgründe vorliegen (vgl. BVerwGE 175, 184 Rn. 14 mwN = NVwZ 2022, 1798). Nach dem hier allein näher in Betracht kommenden § 44 I VwVfG NRW ist ein Verwaltungsakt nichtig, soweit er an

einem besonders schwerwiegenden Fehler leidet und dies bei verständiger Würdigung aller in Betracht kommenden Umstände offenkundig ist. Dies hat das BerGer. zutreffend verneint.

14a) Die Vorschrift des § 44 I VwVfG NRW ist gem. § 137 I Nr. 2 VwGO revisibel. Dem steht die geringfügige Abweichung im Wortlaut von § 44 I VwVfG und § 44 I VwVfG NRW („offenkundig“ statt „offensichtlich“) ausnahmsweise nicht entgegen, weil kein Zweifel an der inhaltlichen Übereinstimmung der verwendeten Begrifflichkeiten besteht (s. dazu BT-Drs. 13/8884, 5; vgl. ferner OVG Münster BauR 2022, 1488 (1489) = BeckRS 2022, 14357 und 30.8.2023 – 11 A 3130/20, BeckRS 2023, 25194 Rn. 108 ff.). Im Übrigen deckt sich die Vorschrift des Verwaltungsverfahrensgesetzes des Landes mit derjenigen des Bundes jedenfalls insoweit wörtlich (vgl. BVerwG Buchholz 316 § 1 VwVfG Nr. 1, S. 2 = BeckRS 1981, 31247410), als beide einen besonders schwerwiegenden Fehler verlangen. Allein auf dieses Tatbestandsmerkmal hat das OVG entscheidungserheblich abgestellt.

15b) Es bedarf keiner Entscheidung, ob der Anerkennungsbescheid rechtswidrig ist. Das OVG ist jedenfalls zu Recht davon ausgegangen, dass er nicht an einem besonders schwerwiegenden Fehler iSd § 44 I VwVfG NRW leidet. Diese Voraussetzung ist nur erfüllt, wenn der Fehler den Verwaltungsakt als schlechterdings unerträglich erscheinen, dh mit tragenden Verfassungsprinzipien oder der Rechtsordnung immanenten wesentlichen Wertvorstellungen unvereinbar sein lässt (BVerwG NJW 1985, 2658 = Buchholz 406.11 § 134 BBauGB Nr. 6, S. 5 (7) = NVwZ 1985, 836 Ls.; NVwZ 2000, 1039 = Buchholz 316 § 44 VwVfG Nr. 12, S. 5 und BRS 84 Nr. 17 = BeckRS 2016, 42166). Die Nichtigkeit eines Verwaltungsaktes ist insbesondere nicht schon deswegen anzunehmen, weil er einer gesetzlichen Grundlage entbehrt oder die infrage kommenden Rechtsvorschriften unrichtig angewendet worden sind (BVerwG NVwZ 1998, 1061 = Buchholz 401.0 § 125 AO Nr. 1, S. 3 f. mwN). Daran gemessen liegen besonders schwerwiegende Fehler nicht vor.

16aa) Der Anerkennungsbescheid leidet – soweit hier von Bedeutung – entgegen der Auffassung der Beigel. nicht an einem Bestimmtheitsmangel. Gemäß § 3 I 3 Hs. 2 Alt. 2 UmwRG ist der räumliche Bereich, auf den sich die Anerkennung bezieht, im Bescheid anzugeben. Nach dem Bescheidtenor, der den satzungsgemäßen Aufgabenbereich der Ast. wiedergibt, liegt deren „Fokus“ auf dem „Gebiet der Stadt Köln“. Die Anerkennung bezieht sich damit zweifelsfrei auf das Gebiet der Stadt Köln. Ob sie darüber noch hinausreicht und sich auf den gesamten Zuständigkeitsbereich der Anerkennungsbehörde erstreckt, kann dahinstehen. Der angegriffene Bebauungsplan betrifft nur das Stadtgebiet von Köln.

17bb) Offenbleiben kann auch, ob – was das OVG verneint hat – die Ast. nach ihrer Satzung nicht nur vorübergehend vorwiegend die Ziele des Umweltschutzes fördert (§ 3 I 2 Nr. 1 UmwRG). Die Bestimmung verlangt nach dem gesetzgeberischen Willen, dass die Vereinigung sich auf Dauer für die Ziele des Umweltschutzes nicht nur in Bezug auf ein einzelnes Vorhaben einsetzt (BT-Drs. 16/2495, 13). Daran fehlt es in der Regel bei einer „vorhabenbezogenen“ Bürgerinitiative. Das stand auch der Anerkennungsbehörde vor Augen, die sich mit dieser Voraussetzung intensiv befasst und sie im Ergebnis bejaht hat (Anerkennungsbescheid, S. 3 ff.). Dass die Beigel. diese Würdigung für unzutreffend halten, führt allenfalls auf eine fehlerhafte Rechtsanwendung, nicht aber auf einen besonders schwerwiegenden Fehler im oben beschriebenen Sinne.

182. Im Ergebnis zu Recht ist das OVG davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan § 1 I 1 Nr. 1 Buchst. a UmwRG unterfällt. Er ist eine Zulassungsentscheidung iSv § 2 VI UVPG über die Zulässigkeit eines Vorhabens, für das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen kann.

19a) Zu den Entscheidungen nach § 2 VI Nr. 3 UVPG gehören neben den in der Variante 2 genannten Bebauungsplänen, die bestimmte Planfeststellungsbeschlüsse ersetzen können und somit selbst zur Zulassungsentscheidung werden, in der hier einschlägigen Variante 1 Beschlüsse nach § 10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des UVPG begründet werden soll. Damit sind Pläne gemeint, deren Festsetzungen in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu beachten sind und eine bestimmte Zulassungsentscheidung durch die Schaffung von Baurecht iSv § 30 BauGB unmittelbar vorbereiten. Die Pläne beziehen sich auf die in Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben, insbesondere die immissionsschutzrechtlich relevanten technischen Anlagen (§ 2 IV Nr. 1 Buchst. a UVPG) nach Nr. 1–10 sowie die – in § 50 I 1 UVPG ausdrücklich erwähnten – bestimmten Bauvorhaben nach Nr. 18.1–18.9.

20Der Bezug auf das „bestimmte Vorhaben“ ist für die beiden Gruppen von Bebauungsplänen getrennt zu betrachten. In der erstgenannten Kategorie von Bebauungsplänen kann der Bezug auf das „bestimmte Vorhaben“ durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) verdeutlicht werden. Darauf sind die Bebauungspläne iSd § 2 VI Nr. 3 Alt. 1 UVPG aber nicht beschränkt, auch wenn der Gesetzgeber beim Erlass der Vorgängerregelung nur solche Pläne im Blick hatte (BT-Drs. 12/4340, 28; s. dazu Bunge, 2. Aufl. 2019, UmwRG § 1 Rn. 62). Vielmehr erfüllen auch „vorhabenorientierte“ bzw. „projektbezogene“ Angebotsbebauungspläne, die im Blick auf ein

hinreichend konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben erlassen werden, die tatbestandlichen Voraussetzungen. In diesen Fällen kommt es immer zu einer zweistufigen Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren – insoweit nach § 50 I 1 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs – und im nachfolgenden Zulassungsverfahren, die nach Maßgabe des § 50 III UVPG – insbesondere nach der Standortentscheidung und weiteren anlage-/betriebsbezogenen Auswirkungen – aufzuteilen ist (vgl. BVerwG Buchholz 406.11 § 215 BauGB Nr. 20 Rn. 13 = BeckRS 2017, 107251; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kment, Okt. 2023, BauGB § 2 Rn. 280 f.).

21 Von diesen „maßnahmenbezogenen“ Bebauungsplänen, die auf die Umsetzung eines als solchen UVP-pflichtigen Vorhabens ausgerichtet sind, sind die Bebauungspläne zu unterscheiden, die auf Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 bezogen sind. Diese Vorhaben sind – jedenfalls im Grundsatz – dadurch gekennzeichnet, dass eine UVP- oder Vorprüfungspflicht nur unter der Voraussetzung besteht, dass für die Projekte ein Bebauungsplan aufgestellt wird, während eine solche Pflicht ansonsten nicht besteht (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr NVwZ 2001, 961 (962 f.); Bunzel ZfBR 2002, 124). Zwar geht die Regelung im Anschluss an inhaltsgleiche Vorgängervorschriften seit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien – Europarechtsanpassungsgesetz Bau – vom 24.6.2004 (BGBl. 2004 I 1359) im Unterschied zur ursprünglichen Regelung durch das Gesetz zur Umsetzung der UVPG-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001 (BGBl. 2001 I 1950; Bekanntmachung der Neufassung des UVPG vom 19.9.2001, BGBl. 2001 I 2350) nicht mehr davon aus, dass bei den anfänglich als „bauplanerische“ bezeichneten Vorhaben eine weitere Umweltverträglichkeitsprüfung auf der Zulassungsebene von vornherein entbehrlich ist (s. dazu Runkel DVBl 2001, 1377 (1378); zur Änderung BT-Drs. 15/2250, 73 f. sowie Landmann/Rohmer UmweltR/Wulforst, Stand April 2005, UVPG § 17 Rn. 8; Beckmann/Kment/Wagner, 6. Aufl. 2023, UVPG § 50 Rn. 211 ff.) und folglich nur eine einstufige Prüfung im Planaufstellungsverfahren erfolgt. Auch wenn bei den „städtebaulichen“ Vorhaben im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens über die bereits im Bauplanungsverfahren insbesondere standortbezogen geprüften Umweltauswirkungen hinaus weitere solche Auswirkungen zu untersuchen sind und auch insoweit eine zweistufige Prüfung erfolgt (vgl. Hoppe/Beckmann/Wagner/Paßlick, 4. Aufl. 2012, UVPG § 17 Rn. 30), bleibt iSd § 2 VI Nr. 3 UVPG der Bebauungsplan der alleinige Gegenstand der UVP-Pflicht. Dies zeigt sich besonders deutlich bei den Bauvorhaben in Nr. 18.5 (Industriezonen) und Nr. 18.7 (Städtebauprojekte) der Anlage 1. In dieser Hinsicht fehlt es, weil

diese Vorhaben typischerweise mehrere Bauten umfassen, an einem unmittelbar korrespondierenden Zulassungsverfahren. Soll auf der Grundlage des Bebauungsplans ein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden, sind die Vorhaben der UVP-Pflicht nicht identisch (Runkel DVBl 2001, 1377 (1378 f.); Bunge, 2. Aufl. 2019, UmwRG § 1 Rn. 62). Mit dem Verweis auf Nr. 18.7 der Anlage 1 wird daher nach der gesetzlichen Regelung ein Angebotsbepauungsplan UVPpflichtig (vgl. Bunzel ZfBR 2002, 124 (127); s. auch Schink/Reidt/Mitschang/Mitschang, 2. Aufl. 2023, UVPG § 50 Rn. 24; Landmann/Rohmer UmweltR/Fellenberg/Schiller, Stand Sept. 2023, UmwRG § 1 Rn. 31; Schrödter LKV 2008, 391 (392)). Auf den Grad der Konkretisierung des auf dieser Grundlage ins Auge gefassten Vorhabens kommt es insoweit entgegen der Auffassung des OVG, das maßgeblich darauf abgestellt hat, im Unterschied zu den maßnahmenbezogenen Bebauungsplänen nicht an. Ein „bestimmtes Vorhaben“ ist bei einem Bauvorhaben nach Nr. 18.7 der Anlage 1 vielmehr schon dann gegeben, wenn dessen tatbestandliche Voraussetzungen vorliegen. Dieses Verständnis entspricht dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers, nach dem insbesondere der Regelung zu den Städtebauprojekten in Nr. 18.7 der Anlage 1 die Funktion eines Auffangtatbestandes für solche Projekte zukommen soll, die angesichts ihrer Lage im Außenbereich und des Umfangs der Flächeninanspruchnahme regelmäßig Umweltrelevanz haben (vgl. BT-Drs. 14/4599, 121 f.).

22b) Die Voraussetzungen von Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG liegen vor. Der Bebauungsplan überplant eine Außenbereichsfläche für ein Städtebauprojekt, das wegen der Überschreitung des Schwellenwerts von 20.000 m² jedenfalls einer Vorprüfungspflicht unterliegt, so dass iSd § 2 VI Nr. 3 UVPG die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen kann (vgl. BVerwGE 148, 353 Rn. 33 = NVwZ 2014, 669; BVerwGE 161, 99 Rn. 9 = NVwZ 2018, 1150 und BVerwGE 166, 321 Rn. 19 = NVwZ 2020, 477).

23aa) Der Begriff des „Städtebauprojekts“, mit dem sich das OVG nicht näher befasst hat, ist entsprechend der Funktion von Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG als Auffangtatbestand weit auszulegen und beschränkt sich insbesondere nicht auf Infrastrukturprojekte im engeren Sinne. Er umfasst die Errichtung von baulichen Anlagen, die eine gewisse räumliche Dimension erreichen und ihrem Wesen nach städtisch sind (vgl. BT-Drs. 14/4599, 121 f.; EU-Kommission, Die Auslegung der Definitionen der in den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie aufgeführten Projektkategorien, 2015, S. 57). In dem – in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 14/4599, 122) in Bezug genommenen – Beschluss vom 18.5.1994 – 4 NB 15.94 (NVwZ 1994, 1004 = Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 73, S. 5 f.) hat der Senat angenommen, dass Städtebauprojekte iSv Nr. 10

Buchst. b des Anhangs II RL 85/337/EWG des Rates vom 27.6.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. 1985 L 175, 40) solche Projekte einer Gesamtplanung sind, die auf eine Vielheit baulicher Maßnahmen abzielen. Durch die RL 97/11/EG des Rates vom 3.3.1997 zur Änderung der RL 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. 1997 L 73, 5) ist Nr. 10 Buchst. b des Anhangs II inzwischen um den Passus „einschließlich der Errichtung von Einkaufszentren und Parkplätzen“ ergänzt worden; die aktuelle Fassung der UVP-Richtlinie (RL 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13.12.2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl. 2012 L 26, 1) ist insoweit unverändert. Der nationale Gesetzgeber hat diese Ergänzung in der Anlage 1 zum UVPG in Nr. 18.4 (Parkplätze) und in Nr. 18.6 (Einkaufszentren) umgesetzt. Es kann dahinstehen, ob die Annahme eines Städtebauprojekts vor diesem Hintergrund stets eine „Vielheit baulicher Maßnahmen“ voraussetzt. Dieses Merkmal wird hier bereits durch das Leistungszentrum, die neuen Trainingsflächen (A 1 bis A 3) nebst Funktionsgebäude und die Kleinspielfelder auf der Gleueler Wiese erfüllt. Ob insoweit auf das Gesamtprojekt einschließlich Bestandsanlagen abzustellen ist, kann daher offenbleiben. Dass die Erweiterung eines Sportparks bzw. Trainingszentrums eines ortsansässigen Bundesligisten und überregional tätigen Wirtschaftsunternehmens überdies einen städtischen Bezug hat, steht außer Zweifel. Der Begriff „städtisch“ verlangt weder, dass es sich um eine kommunale Einrichtung handelt, noch, dass das Vorhaben ausschließlich oder überwiegend von der Allgemeinheit genutzt wird.

24bb) Im Ergebnis zutreffend ist das OVG davon ausgegangen, dass der grundflächenbezogene Schwellenwert von 20.000 m² bereits durch die neu zu errichtenden Trainingsflächen A 1 bis A 3 mit einer Gesamtfläche von 25.875 m² überschritten wird. Maßgeblich ist nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG die zulässige Grundfläche iSd § 19 II BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche. Die erste Variante ist hier nicht einschlägig, weil eine zulässige, aus einer Grundflächenzahl nach § 19 I BauNVO abzuleitende Grundfläche iSd § 19 II BauNVO nicht festgesetzt worden ist. Auf die Ausführungen der Beigel. und der Ag. zur zulässigen Grundfläche iSv § 19 II und III BauNVO kommt es daher nicht an. Die zweite Variante ist auf Empfehlung des Umweltausschusses eingefügt worden. Sie soll sicherstellen, dass sich die Pflicht zu einer Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung auch in den Fällen, in denen auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl verzichtet und ausschließlich die Größe der Grundflächen festgesetzt wird („Baufenster“), eindeutig aus dem Gesetz ergibt (vgl. BT-Drs. 14/5750, 131).

25Die Größe der Grundfläche ist im Bebauungsplan entgegen der Auffassung der Beigel. nicht nur für das Leistungszentrum (GR max. 4.500 m²), sondern der Sache nach auch für die gem. § 9 I Nr. 5 BauGB für Sportanlagen ausgewiesenen Flächen A 1 bis A 3 festgesetzt. Nach Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen ist innerhalb dieser Flächen die Errichtung von jeweils einem Sportplatz als Großspielfeld (max. Größe 75,0 m x 115,0 m) mit Kunst-, Hybrid- oder Sportplatzrasenbelag inklusive Rasenheizung zulässig. Dass der Plangeber sich insoweit nicht des Planzeichens Nr. 2.6. der Anlage zur Planzeichenverordnung bedient hat, ist unerheblich (§ 2 V PlanZV). Die festgesetzte Grundfläche ist durch die textliche Festsetzung in Nr. 1.1, ergänzt durch die zeichnerische Festsetzung von – ein Baufenster bildenden – Baugrenzen nach Nr. 3.5. der Planzeichenverordnung hinreichend deutlich erkennbar. In der Zusammenschau dieser Festsetzungen liegt keine unzulässige ‚Substituierung‘ von nach ihrer Zielsetzung verschiedenen Festsetzungsweisen (s. hierzu BVerwG NVwZ 1996, 894 = Buchholz 406.12 § 16 BauNVO Nr. 4, S. 2 und VGH Mannheim ZfBR 2019, 587 (591) = NVwZ-RR 2019, 1037 Ls.). Der Hinweis auf § 13a I 3 BauGB geht ins Leere.

26Mit den Bestimmungen über die Maximalgröße der Sportplätze in Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen nebst Baufenstern sind Grundflächen für bauliche Anlagen festgesetzt. Sportplätze sind als funktionale Einheit in ihrer Gesamtheit bauliche Anlagen im planungsrechtlichen Sinn, soweit sie über ortsfeste Einrichtungen wie Tore, Ballfangnetze, Lichtmasten o.Ä. verfügen (vgl. OVG Münster BauR 2000, 81; VGH Mannheim BRS 42 Nr. 39 S. 101). Dies ist hier der Fall, denn der Bebauungsplan lässt für die Sportanlagen A 1, A 2 und A 3 ausweislich Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen ortsfeste Elemente in Form von Zaun- und Toranlagen sowie Lichtmasten und Rasenheizung zu.

27Eine Berücksichtigung der Grundfläche der Sportplätze scheidet nicht deshalb aus, weil es sich dabei nicht um hochbauliche Anlagen handelt. Die Schwellenwerte der Nr. 18.1–18.7 der Anlage 1 zum UVPG sind im Wesentlichen auf den Versiegelungsgrad bezogen (BT-Drs. 14/4599, 121). Für eine Differenzierung nach hochbaulichen und sonstigen baulichen Anlagen finden sich keine Anhaltspunkte. Gegen die Annahme des OVG, dass für die Flächen A 1 bis A 3 angesichts der nach den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.1 zugelassenen Kunst- und Hybridrasenbeläge eine Vollversiegelung in Rechnung zu stellen ist, sind substantiierte Einwände nicht erhoben worden.

283. Das OVG hat ohne Verstoß gegen Bundesrecht auch die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Normenkontrollantrags bejaht. Im Hinblick auf die Vorschrift des § 2 I 1 Nr. 3 Buchst. b UmwRG, nach der die Vereinigung im Verfahren zur Beteiligung berechtigt gewesen sein muss, weist der Senat darauf hin, dass das Recht zur Betei-

ligung sich nicht aus dem Umweltrechtsbehelfsgesetz selbst, sondern aus dem jeweiligen Fachrecht ergibt (vgl. BT-Drs. 16/2495, 12). Nach diesem ist auch die Frage zu beantworten, ob die Vereinigung schon während des Beteiligungsverfahrens über eine Anerkennung gem. § 3 I UmwRG verfügt haben muss. Für die Beteiligung nach den §§ 3, 4a BauGB, die – anders als etwa § 73 IV 5 VwVfG – ein Beteiligungsrecht der „Öffentlichkeit“ vorsehen, ist das zu verneinen. Folglich ist unerheblich, dass die Ast. im Zeitraum der Offenlage nach § 3 II BauGB von Juli bis August 2019 noch nicht anerkannt war.

294. Das OVG hat dem Normenkontrollantrag aber mit bundesrechtlich nicht tragfähigen Erwägungen stattgegeben. Es ist zwar – anknüpfend an das Vorliegen einer Entscheidung nach § 1 I 1 Nr. 1 Buchst. a UmwRG – zutreffend von einer umfassenden Rechtskontrolle nach § 2 IV 1 Nr. 1 UmwRG ausgegangen. Dagegen verstößt die Annahme eines Abwägungsmangels gegen revisibles Recht.

30Das OVG hat die Unwirksamkeit des angegriffenen Bebauungsplans allein mit einem Abwägungsfehler bei der Ausweisung der vier Kleinspielfelder als öffentliche Grünflächen begründet. Aufgrund der Verwendung der Perlschnur zur Abgrenzung dieser Flächen seien vier eigenständige öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld festgesetzt worden. Insoweit bestehe eine Divergenz zwischen dem festgesetzten Planinhalt und den städtebaulichen Zielen der Ag. Nach der Planbegründung sei mit einer Vollversiegelung der Flächen zu rechnen, was mit ihrem Charakter als Grünflächen nicht vereinbar sei.

31Der Bebauungsplan gehört als ortsrechtliche Satzung dem irrevisiblen Landesrecht an mit der Folge, dass seine Auslegung grundsätzlich dem OVG vorbehalten und dessen Auslegungsergebnis für das RevGer. nach § 173 S. 1 VwGO iVm § 560 ZPO bindend ist. Der Senat hat aber zu prüfen, ob das BerGer. die für seine Interpretation maßgeblichen bundesrechtlichen Maßstäbe zutreffend erkannt und zugrunde gelegt hat. Ist das nicht der Fall, weil die Bestimmung des Inhalts des Landesrechts durch eine Verletzung von Bundesrecht beeinflusst worden ist, so hat das RevGer. korrigierend einzugreifen und der landesrechtlichen Bestimmung einen Inhalt zu geben, der mit Bundesrecht im Einklang steht (BVerwGE 157, 315 Rn. 14 mwN = NVwZ 2017, 1291).

32Die Auslegung des Bebauungsplans durch das OVG verstößt gegen die Planzeichenverordnung und verfehlt zugleich das Gebot geltungserhaltender Auslegung (vgl. dazu BVerwG 23.11.2022 – 4 BN 4.22, BeckRS 2022, 41259 Rn. 7 mwN).

33a) Die Ag. hat die „Perlschnur“ ausweislich der Legende der Planurkunde iSv Nr. 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung verwendet. Danach dient die Perlschnur

u.a. der „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“. Die Annahme des OVG, mit der Perlschnur seien daher vier selbstständige öffentliche Grünflächen – (Kleinspielfeld) festgesetzt worden, beruht auf einer Fehlvorstellung des Begriffs „Nutzung“.

34Die Planzeichenverordnung bestimmt u.a. die Planzeichen, die in den Bauleitplänen verwendet werden sollen (vgl. § 9a I Nr. 4 BauGB, § 2 I PlanZV); ihre Begrifflichkeiten haben daher einen unmittelbaren Bezug zu den Vorschriften des Baugesetzbuchs, insbesondere zu den in § 9 I BauGB geregelten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans. Der Begriff „Nutzung“ iSd Nr. 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung erfasst nicht nur unterschiedliche „Hauptnutzungen“, etwa nach § 9 I Nr. 5 oder Nr. 15 BauGB. Vielmehr unterfallen ihm auch die sehr verschiedenartigen Nutzungen, die § 9 I Nr. 15 BauGB für eine Grünfläche vorsieht (vgl. BVerwGE 42, 5 (6) = NJW 1993, 1710). Eine Perlschnur kann daher auch dazu dienen, Bereiche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen innerhalb einer einheitlichen Grünfläche voneinander abzugrenzen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Ag. die Perlschnur im Bebauungsplan ausschließlich zur Abgrenzung unterschiedlicher „Hauptnutzungen“ iSd § 9 I BauGB verwendet hätte. So wird zwar, worauf das OVG hinweist, die Grünfläche von den Flächen für Sportanlagen mittels Perlschnur abgegrenzt; Gleiches gilt aber auch für die Abgrenzung der Teilbereiche der Sportflächen untereinander (etwa A 2 und A 3 sowie C 1, C 2 und C 3).

35b) Bei bundesrechtskonformer, geltungserhaltender Auslegung – die der Senat mangels Bindung an die Auslegung des OVG selbst vornehmen kann – erweist sich die beanstandete Festsetzung als rechtmäßig.

36Die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan ist als Festsetzung einer einheitlichen Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen zu verstehen. Der maßgebliche Bereich ist durch einheitliche Farbgebung insgesamt als Grünfläche ausgewiesen. Vollständig innerhalb dieser Fläche befinden sich vier mittels Perlschnur abgegrenzte Rechtecke mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“, während die Grünfläche im Übrigen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehen ist. Schon das legt die Festsetzung einer einheitlichen Grünfläche nahe. Für ein solches Verständnis spricht auch die Planbegründung. Dort heißt es in Bezug auf die Grünflächen: „Darüber hinaus plant die Stadt Köln die Errichtung von vier öffentlichen Kleinspielfeldern, welche ausschließlich der Öffentlichkeit zur freien Verfügung stehen und nicht durch den 1. FC Köln genutzt werden. Diese vier Kleinspielfelder dienen der freizeitorientierten Erholung. Um eine Verortung der Flächen sicherzustellen, erfolgt für die geplanten Kleinspielfelder die Festsetzung von vier Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Kleinspielfeld‘“ (Planbegründung S. 44). Es ging der Ag. also nicht darum,

jeweils eigenständige Grünflächen festzusetzen, sondern die zeichnerische Darstellung der Kleinspielfelder diene lediglich der Festlegung ihres Standorts, was angesichts ihrer im Vergleich zur sie umgebenden Parkanlage größeren Konfliktrichtigkeit nachvollziehbar und vom planerischen Ermessen der Ag. gedeckt ist (vgl. BVerwG NVwZ 1998, 1179 = Buchholz 406.11 § 9 BauGB Nr. 87, S. 44).

37Mit diesem Inhalt ist die Ausweisung der Kleinspielfelder von § 9 I Nr. 15 BauGB gedeckt. Mit einer Festsetzung nach dieser Vorschrift wird – wie der Begriff „Grünfläche“ nahelegt – im Grundsatz die sonstige, durch Bewuchs geprägte nichtbauliche Nutzung geregelt. Im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung der Grünfläche sind indessen bauliche Anlagen nicht ausgeschlossen, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben (BVerwG BRS 85 Nr. 2 S. 9 = BeckRS 2017, 123290 mwN). Das ist hier der Fall. Nach dem städtebaulichen Konzept der Ag. (vgl. Planbegründung S. 44 f.) soll die konkrete Gestaltung der Kleinspielfelder dem Sportamt überlassen werden und insbesondere auch eine Vollversiegelung zulässig sein. Die Flächen mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“ umfassen indessen nur 4.896 m², während die gesamte Grünfläche sich über 122.482 m² erstreckt (vgl. Planbegründung S. 116). Der Anteil der „Kleinspielfelder“ an der gesamten öffentlichen Grünfläche beträgt damit knapp 4 %; deren Versiegelung kommt nur untergeordnete Bedeutung zu.

385. Gegen die Annahme des OVG, dass – wie § 2 IV 2 UmwRG für die Begründetheit des Rechtsbehelfs voraussetzt – eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung iSv § 2 X UVPG besteht, ist im Ergebnis nichts zu erinnern.

39Allerdings hat das OVG insoweit zu Unrecht auf § 35 I Nr. 1 iVm Nr. 1.8 der Anlage 5 zum UVPG abgestellt, die für Bauleitplanungen nach den §§ 6, 10 BauGB eine Pflicht zur Strategischen Umweltprüfung vorsehen. Umweltprüfungen iSv § 2 X UVPG sind Umweltverträglichkeitsprüfungen und Strategische Umweltprüfungen. § 2 IV 2 UmwRG betrifft Entscheidungen nach § 1 I 1 Nr. 1 oder 4 UmwRG und unterscheidet damit in der Sache zwischen UVP-pflichtigen (Nr. 1) und SUP-pflichtigen (Nr. 4) Vorhaben. Für – wie hier – Entscheidungen nach Nr. 1 muss daher eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

40Bei Bebauungsplänen, die § 1 I 1 Nr. 1 UmwRG unterfallen, kommt dieser Differenzierung aber keine eigenständige Bedeutung zu. Vorprüfungspflichtige Bebauungspläne gelten wegen § 50 I UVPG stets auch als UVP-pflichtig (vgl. BVerwG Buchholz 406.11 § 215 BauGB Nr. 20 Rn. 13 = BeckRS 2017, 107251). Nach § 50 I 1 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls bei Bebauungsplänen iSv § 2 VI Nr. 3 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften

des Baugesetzbuchs durchgeführt. Gemäß § 50 I 2 UVPG entfällt eine nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz eigentlich vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wird. Das Gesetz differenziert damit nicht zwischen vorprüfungspflichtigen und UVP-pflichtigen Bebauungsplänen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Külpmann, Jan. 2024, BauGB § 10 Rn. 329).

416. Das Urteil stellt sich nicht aus anderen Gründen als im Ergebnis richtig dar (§ 144 IV VwGO). Mangels tatsächlicher Feststellungen zu den von der Ast. im Übrigen geltend gemachten Mängeln ist die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das OVG zurückzuverweisen.

Anmerkung von Rechtsanwältin Dr. Maria Marquard*

I. Gegenstand der Entscheidung

Das Urteil des BVerwG vom 24.4.2024 befasst sich mit einem Bebauungsplan für die Erweiterung des Trainingszentrums des 1. FC Köln. Der Bebauungsplan „Erweiterung RheinEnergieSportpark in Köln-Sülz“ soll das Trainingszentrum „der Geißböcke“ planungsrechtlich absichern und eine Erweiterung ermöglichen. Zu diesem Zweck setzt er u.a. mehrere Flächen für Sportanlagen, ein Sondergebiet „Leistungszentrum Fußball“ sowie vier öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“ fest.

Das OVG Münster hatte den Bebauungsplan auf die Normenkontrolle einer als Umweltvereinigung anerkannten Bürgerinitiative für unwirksam erklärt. Dabei hat es den Bebauungsplan als Zulassungsentscheidung iSv § 1 I 1 Nr. 1a UmwRG und § 2 VI UVPG verstanden. Dies wurde vom BVerwG nicht beanstandet. Der Bebauungsplan sei eine Zulassungsentscheidung nach § 2 VI Nr. 3 Var. 1 UVPG. Denn durch ihn soll die Zulässigkeit eines „bestimmten Vorhabens“ begründet werden. Das BVerwG unterscheidet bei der Subsumtion unter den Begriff „bestimmtes Vorhaben“ zwischen maßnahmenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungspläne für Städtebauprojekte nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Maßnahmenbezogene Bebauungspläne sind Zulassungsentscheidungen nach § 2 VI Nr. 3 UVPG, wenn sie ein „bestimmtes“, dh hinreichend konkretes Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG betreffen (vgl. BVerwG 14.3.2017 – 4 CN 3.16, BeckRS 2017, 107251 Rn. 13). Dagegen komme es bei einem Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG auf den Grad der Konkretisierung des Vorhabens nicht an. Ein „bestimmtes Vorhaben“ sei schon dann gegeben, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen eines Städtebauprojekts nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG vorlägen. Denn ein Städtebauprojekt zeichne sich gerade dadurch aus, dass es mehrere Bauten umfasse. Bei einem Städtebauprojekt iSv Nr. 18.7 der

Anlage 1 zum UVPG fehle es typischerweise an einem mit dem Bebauungsplan unmittelbar korrespondierenden Zulassungsverfahren. Die UVP-Prüfung erfolge in diesem Fall nach § 50 III UVPG zweistufig sowohl auf Bebauungsplan- als auch auf Zulassungsebene (BVerwG 24.4.2024 – 4 CN 2.23, BeckRS 2024, 19309 Ls. 2 und Rn. 21).

Bei den Tatbestandsvoraussetzungen für ein Städtebauprojekt lässt das BVerwG offen, ob dies eine „Vielheit baulicher Maßnahmen“ voraussetzt. Das hatte es in seinem Beschluss vom 18.5.1994 angenommen (NVwZ 1994, 1004 (1005)). Vorliegend war eine „Vielheit baulicher Maßnahmen“ durch das Leistungszentrum, die Trainingsflächen nebst Funktionsgebäuden und die Kleinspielfelder unproblematisch gegeben. Ausdrücklich klargestellt wird, dass „städtisch“ weder verlange, dass es sich um eine kommunale Einrichtung handele, noch dass das Vorhaben ausschließlich oder überwiegend von der Allgemeinheit genutzt wird (BVerwG 24.4.2024 – 4 CN 2.23, BeckRS 2024, 19309 Rn. 23).

Ebenfalls nicht beanstandet wurde die vom OVG Münster bejahte Antragsbefugnis der Antragstellerin als anerkannte Umweltvereinigung nach § 3 I UmwRG, obwohl die Rechtswidrigkeit der Anerkennung vom OVG ausdrücklich festgestellt wurde. Denn der bestandskräftige Anerkennungsbescheid sei nicht nichtig iSv § 44 I VwVfG NRW und damit wirksam. Er entfalte Tatbestandswirkung (BVerwG 24.4.2024 – 4 CN 2.23, BeckRS 2024, 19309 Rn. 13 ff.).

Im Ergebnis hat das BVerwG das erstinstanzliche Urteil des OVG Münster aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Es hat die Annahme eines Abwägungsfehlers als nicht mit Bundesrecht vereinbar erachtet. Das OVG Münster hat in der Festsetzung von vier öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“ einen beachtlichen Abwägungsmangel gesehen, da dies von dem aus der Planbegründung ersichtlichen städtebaulichen Konzept abweiche. Danach sei die planende Stadt von einer Vollversiegelung der Flächen ausgegangen. Das lasse die Festsetzung als eigenständige Grünflächen nicht zu (vgl. dazu BVerwG 25.7.2017 – 4 BN 2.17, BeckRS 2017, 123290 Rn. 7). Das BVerwG meint, das OVG Münster habe bei der Auslegung des Bebauungsplans gegen die Planzeichenverordnung (PlanZV) verstoßen. Bei zutreffender Auslegung sei nur eine einheitliche Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Versiegelung eines geringfügigen Teils dieser Gesamtfläche sei mit ihrem Charakter als Grünfläche vereinbar (BVerwG 24.4.2024 – 4 CN 2.23, BeckRS 2024, 19309 Rn. 30 ff.). Das BVerwG befasst sich hier mit der sogenannten „Perlschnur“ (auch bekannt als „Knödellinie“) nach Nr. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV). Danach dient die Perlschnur der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Der Begriff „Nutzung“ erfasse aber nicht nur unterschiedliche

Hauptnutzungen. Dem Begriff unterfielen auch die sehr verschiedenartigen Nutzungen, die zB § 9 I Nr. 15 BauGB für eine Grünfläche vorsehe. Eine Perlschnur könne daher auch dazu dienen, Bereiche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen innerhalb einer einheitlichen Grünfläche voneinander abzugrenzen (BVerwG 24.4.2024 – 4 CN 2.23, BeckRS 2024, 19309 Rn. 34). Bei bundesrechtskonformer Auslegung waren die Kleinspielfelder nur ein untergeordneter Bestandteil der gesamten öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“.

Zuletzt bejaht das BVerwG die für die Begründetheit des Normenkontrollantrags nach § 2 IV 2 UmwRG erforderliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung iSv § 2 X UVPG. Bei Bebauungsplänen nach § 2 VI Nr. 3 UVPG (Zulassungsentscheidungen) ergebe sich dies bereits aus § 50 I 1 UVPG. Anders als vom OVG Münster angenommen war daher nicht auf § 35 I UVPG iVm Nr. 1.8 der Anlage 5 zum UVPG abzustellen (BVerwG 24.4.2024 – 4 CN 2.23, BeckRS 2024, 19309 Rn. 39 f.).

II. Folgen für sonstige Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG

Der Entscheidung des BVerwG, dass Städtebauprojekte iSv Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG unabhängig von ihrem Konkretisierungsgrad als „Zulassungsentscheidung“ nach § 2 VI Nr. 3 UVPG zu verstehen sind, ist nichts entgegenzusetzen. Die gegenteilige Auffassung wäre nicht praktikabel. Denn wo würde bei einem „Städtebauprojekt“ ein hinreichender Konkretisierungsgrad beginnen? Die Ausgestaltung als Auffangtatbestand (s. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kment, Jan. 2024, BauGB § 2 Rn. 290) macht es unmöglich hier abstrakte Kriterien zu definieren. Im Gegenteil: Je größer die beanspruchte Außenbereichsfläche, desto geringer ist in der Praxis der Projektbezug. Weist eine Kommune ein mehrere Hektar großes, neues Wohn- oder Gewerbegebiet aus, sind die einzelnen Bauvorhaben in der Regel noch nicht bekannt. Oftmals gibt es nicht einmal für alle Flächen einen Vorhabenträger. Zweck des Umweltrechtsbehelfsgesetzes ist es, durch das Verbandsklagerecht den Zugang zu den Gerichten in Umweltangelegenheiten zu erweitern und den Rechtsschutz zu effektivieren (vgl. BT-Drs. 16/2495, 1). Würde man die Eröffnung des Anwendungsbereichs nach § 1 I 1 Nr. 1a UmwRG bei flächenintensiven Städtebauprojekten an der fehlenden Vorhabenkonkretisierung scheitern lassen, würde das dem Gesetzeszweck zuwiderlaufen. Eine hinreichend effektive Umsetzung des Unionsrechts wäre zumindest fraglich.

Das BVerwG hat seine Entscheidung im 2. Leitsatz auf „Städtebauprojekte“ nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG begrenzt. Damit stellt sich die Frage, ob für die anderen in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG genannten Bauvorhaben eine hinreichende Konkretisierung erforderlich ist.

Zu Beginn der Ausführungen unter Rn. 21 stellt das BVerwG bei seiner Abgrenzung zu den „maßnahmenbezogenen Bebauungsplänen“ nicht allein auf Bebauungspläne für Städtebauprojekte ab, sondern generell auf Bebauungspläne, die auf Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG bezogen sind. Während maßnahmenbezogene Bebauungspläne auf ein UVP-pflichtiges Vorhaben ausgerichtet seien, setze die UVP-Pflicht für Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 einen Bebauungsplan voraus. Diese besondere Verknüpfung von Bebauungsplan und Vorhaben gilt für alle unter Nr. 18 genannten Bauvorhaben gleichermaßen. Allerdings scheint gerade die Aufweichung dieser Verbindung zwischen Bebauungsplan und Vorhaben bei Städtebauprojekten der Grund zu sein, dass das BVerwG in diesem Fall keine weitere Konkretisierung des Vorhabens verlangt. Eine vergleichbare Aufweichung zwischen Bebauungsplan und Vorhaben besteht bei den Industriezonen für Industrieanlagen nach Nr. 18.5 Anlage 1 zum UVPG. Das BVerwG stellt fest, dass sowohl Industriezonen als auch Städtebauprojekte typischerweise mehrere Bauten umfassen und daher Bebauungsplanverfahren und Zulassungsverfahren nicht unmittelbar korrespondieren (BVerwG 24.4.2024 – 4 CN 2.23, BeckRS 2024, 19309 Rn. 21). Bei Industriezonen nach Nr. 18.5 der Anlage 1 zum UVPG kann es daher auf den Grad der Konkretisierung ebenfalls nicht ankommen. Im Übrigen dürfte es bei der Erforderlichkeit einer hinreichenden Konkretisierung bleiben. Denn es ist kein Grund ersichtlich einen Campingplatz (Nr. 18.2), einen Freizeitpark (Nr. 18.3) oder ein Einkaufszentrum (Nr. 18.6) anders zu behandeln als zB eine Industrieanlage nach Nr. 10 der Anlage 1 oder eine Abfalldeponie (Nr. 12). Bei Bebauungsplänen, die solche Vorhaben zulassen, ist in der Praxis in aller Regel ein hinreichender Konkretisierungsgrad gegeben. Sollte dies ausnahmsweise nicht der Fall sein, ist zu prüfen, ob die fehlende Konkretisierung charakteristisch für das Vorhaben ist, möglicherweise gerade, weil es besonders viel Fläche in Anspruch nimmt. Bei einem Feriendorf (Nr. 18.1) oder einem Freizeitpark (Nr. 18.3) ist dies denkbar. In diesen Fällen ist es nach der Entscheidung des BVerwG vom 24.4.2024 gut vertretbar, auf eine Konkretisierung des Vorhabens zu verzichten und eine Zulassungsentscheidung iSv § 2 VI Nr. 3 UVPG und § 1 I 1 Nr. 1a UmwRG (trotzdem) zu bejahen.

III. Keine „Vielheit baulicher Maßnahmen“ erforderlich

Die vom BVerwG offen gelassene Frage, ob ein Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG eine „Vielheit baulicher Maßnahmen“ voraussetzt, ist zu verneinen.

Die Entscheidung vom 18.5.1994 (NVwZ 1994, 1004) erging zum Begriff des Städtebauprojekts in Nr. 10b des Anhangs II zur UVP-Richtlinie (85/337/EWG). Das BVerwG stellte fest, dass es sich dabei nach dem am 16.6.1980 dem Rat vorgelegten Richtlinienvorschlag der Kommission um „großen Städteplanungsvorhaben“ handeln soll. Mit

dem Begriff des Städtebauprojekts werde an eine Gesamtheit städtebaulich relevanter Maßnahmen angeknüpft. Das der Entscheidung zugrunde liegende Kultur- und Begegnungszentrum erfüllte diese Voraussetzungen nicht (BVerwG NVwZ 1994, 1004 (1005)). Wie das BVerwG in seiner Entscheidung vom 24.4.2024 darlegt, wurden die in Nr. 10b des Anhangs II der UVP-Richtlinie genannten Städtebauprojekte inzwischen um den Zusatz „einschließlich der Errichtung von Einkaufszentren und Parkplätzen“ ergänzt (vgl. Nr. 10b des Anhangs II zu UVP-RL 2011/92/EU). Das macht deutlich, dass der europäische Richtliniengeber davon ausgeht, dass ein Städtebauprojekt auch bei einem Einzelvorhaben wie einem Einkaufszentrum gegeben sein kann. Bei gebotener richtlinienkonformer Auslegung von Nr. 18.7 des Anhang 1 zum UVPG ist es möglich, auch ein Einzelvorhaben unter den Begriff des Städtebauprojekts zu fassen.

Dies ist auch geboten. Gerade die Konzipierung von Nr. 18.7 als Auffangtatbestand erfordert eine weite Auslegung. Auch atypische Fälle müssen erfasst sein, wenn sie aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und ihres Flächenumfangs eine Umweltrelevanz aufweisen. Dies gilt umso mehr, als sich die Stadtplanung und Stadtgestaltung aktuell in einer Umbruchphase befindet. Völlig neue Konzepte sind denkbar, wie zB ein einziges großes „Gigagebäude“ mit einer Vielzahl verschiedener Nutzungsarten. Zugegeben erscheint die Realisierung eines Städtebauprojekts wie „The Line“ (dabei handelt es sich um eine in Saudi-Arabien geplante Stadt ohne Autos und Straßen, die sich in einem einzigen kilometerlangen Bauwerk befinden soll) in der Bundesrepublik Deutschland ausgeschlossen. Dennoch ist es Aufgabe eines Auffangtatbestands auch das Unerwartete und Unvorstellbare abzudecken und dafür offen zu sein. Die Beschränkung von „Städtebauprojekte“ auf eine „Vielheit baulicher Maßnahmen“ würde den Anwendungsbereich von § 1 I 1 Nr. 1a UmwRG und § 2 VI Nr. 3 UVPG ohne sachlichen Grund zu stark einschränken. Dies wäre mit dem Gesetzeszweck (erweiterter Zugang zu den Gerichten in Umweltangelegenheiten) schwer vereinbar. Die Unionsrechtskonformität einer solch eingeschränkten Auslegung wäre zumindest zweifelhaft.

* Die Verfasserin ist Fachanwältin für Verwaltungsrecht in der Kanzlei Dolde Mayen & Partner Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB in Stuttgart.

© Verlag C.H.BECK oHG 2024

Baugenehmigung für einen Verbrauchermarkt – UVP-Pflicht im Baugenehmigungsverfahren

UVPG §§ 2, 4, § 7 I, § 50 I, III; UmwRG § 4; Anl. 1 Nr. 18 UVPG

1. Bei in den Anwendungsbereich des UVPG fallenden UVP-pflichtigen Vorhaben insbesondere nach Anlage 1 Nr. 18.1–18.9 UVPG besteht die Prüfpflicht grundsätzlich sowohl bei der Planaufstellung als auch bei der Vorhabenzulassung.

2. Die Anwendung des § 50 III UVPG auf der Vorhabenzulassungsebene setzt voraus, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung auf Planebene ordnungsgemäß durchgeführt worden ist; nur insoweit tritt auf der Zulassungsebene ein Entlastungseffekt ein.

3. Eine im Planaufstellungsverfahren durchgeführte Vorprüfung (§ 13a I 2 Nr. 2, S. 4 BauGB) ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung iSv § 50 III UVPG.

4. Ob ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 7 I 3 UVPG), kann auf Vorhabenzulassungsebene nach anderen Maßstäben zu beurteilen sein als auf Planebene. Maßgeblich sind die Anforderungen des jeweiligen materiellen Zulassungsrechts.

OVG Lüneburg Beschl. v. 11.10.2021 – 1 ME 110/21

Zum Sachverhalt:

Der in erster Instanz erfolgreiche Ast. wandte sich gegen eine der Beigel. erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Verbrauchermarktes; die Bet. stritten im Wesentlichen über die Frage, ob das Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Ast. ist Testamentsvollstrecker über den Nachlass des im April 2020 verstorbenen E. Zum Nachlass gehören die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke F. und G. in H.; beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Zwinger“ und sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Südlich der Grundstücke liegen die Baugrundstücke I./J. der Beigel., die bis vor kurzem mit verschiedenen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut waren. Der Bebauungsplan Nr. 21 setzte die Grundstücke vormals als Mischgebiet fest. Die Beigel. plant auf den Grundstücken die Errichtung eines REWE-Verbrauchermarktes mit rund 1.700 m² Verkaufsfläche sowie eines weiteren Büro- und Geschäftsgebäudes

für Dienstleistungsbetriebe. Die Gebäude sollen im Norden und Osten des Grundstücks entstehen, während die übrige Grundstücksfläche im Wesentlichen als Parkplatz dienen soll. Im Norden entlang der Grenze zu den Grundstücken des Ast. ist die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Um diese Bebauung zu ermöglichen, beschloss der Rat der Gemeinde S. am 11.9.2019 eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 und setzte für die Baugrundstücke entsprechende Sondergebiete fest. Im Planaufstellungsverfahren hatte die Gemeinde zuvor eine Vorprüfung nach dem UVPG durchgeführt. Diese war zu dem Ergebnis gelangt, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Der zulässige Betriebslärm werde durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten so begrenzt, dass der Schutzanspruch der benachbarten Wohngrundstücke erfüllt werde. Ein im Planaufstellungsverfahren eingeholtes Lärmgutachten hatte ergeben, dass die zugewiesenen Emissionskontingente im Fall ihrer Ausschöpfung dazu führten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Grundstück des Ast. um 0,2 dB (A) unterschritten würden. Das zur Genehmigung gestellte Vorhaben unterschreite die Richtwerte um mindestens 1,1 dB (A). Der Bebauungsplan ist Gegenstand des Normenkontrollverfahrens 1 KN 136/20.

Der Ag. erteilte der Beigel. daraufhin unter dem 6.7.2020 ohne Durchführung einer erneuten Vorprüfung die Baugenehmigung für sein Vorhaben bestehend aus dem Verbrauchermarkt und dem Büro- und Geschäftsgebäude. Der Ast. erhob Widerspruch und beantragte die Anordnung dessen aufschiebender Wirkung. Diesem Antrag hat das VG mit dem angegriffenen Beschluss vom 22.6.2021 stattgegeben. Mit weiterem Beschluss vom 7.7.2021 hat das VG seinen vorgenannten Beschluss teilweise geändert und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung auf den Verbrauchermarkt und die zugeordneten Stellplätze beschränkt.

Beschwerde der Ag. und der Beigel. hat das OVG zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

10II. Die Beschwerde hat keinen Erfolg.

11Die fristgemäß dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gem. § 146 IV 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen keine Änderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses.

121. Ohne Erfolg zieht die Beigel. die Aktivlegitimation des Ast. in Zweifel. Soweit sie unter Bezugnahme auf § 2202 I und II BGB darauf verweist, dass das Amt des Testamentsvollstreckers erst mit dem Zeitpunkt beginnt, in welchem der Ernannte das Amt annimmt, und die Annahme durch Erklärung gegenüber dem NachlassG erfolgt, ist

das zwar zutreffend. Der Ast. hat im Beschwerdeverfahren indes seine Annahmeerklärung vom 30.4.2020 vorgelegt. Zweifel an der Aktivlegitimation bestehen deshalb nicht (mehr).

132. Ebenfalls ohne Erfolg meint die Beigel., der Ast. unterliege bei seiner Amtsausübung möglicherweise Beschränkungen, die ihn an der Führung von Gerichtsverfahren und der Einlegung von Drittwidersprüchen hinderten. Für diese Auffassung spricht nichts. Im Gegenteil gehört die Geltendmachung von Abwehransprüchen gegen mögliche Eigentumsbeeinträchtigungen zu den Grundpflichten in Bezug auf die Erhaltung des Nachlasses. Dass der Erblasser dessen ungeachtet etwas Gegenteiliges gewollt haben könnte, liegt schon deshalb fern, weil er selbst zu Lebzeiten erste Rechtsmittel gegen das Vorhaben eingelegt und so seine ablehnende Haltung deutlich zum Ausdruck gebracht hat.

143. Die Antragsbefugnis gem. § 42 II VwGO besteht ebenfalls. Das VG hat insofern auf eine mögliche Verletzung nachbarschützender Vorschriften insbesondere in Bezug auf eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen abgestellt. Soweit die Beigel. daher vorträgt, die Antragsbefugnis könne nicht allein auf eine unterlassene bzw. fehlerhafte Umweltverträglichkeitsprüfung gestützt werden, geht das an den zutreffenden Erwägungen des VG vorbei.

154. Soweit die Beigel. mit Schriftsatz vom 22.9.2021 – und damit weit nach Ablauf der Monatsfrist des § 146 IV 1 VwGO – erstmals darauf hinweist, dass die Baugenehmigung auf einem nicht mit einem Antrag nach § 80 V VwGO angegriffenen und daher weiterhin vollziehbaren Bauvorbescheid vom 10.12.2019 aufbaut, vermag der Senat diesen Einwand aus prozessualen Gründen nicht zu berücksichtigen (vgl. zu der aufgeworfenen Frage in der Sache OVG Lüneburg OVGE 48, 396 = NVwZ-RR 1999, 716 = BRS 62 Nr. 190 = NdsVBI 2000, 175; NJOZ 2005, 1715 = NuR 2006, 57; NVwZ-RR 2010, 140 = BRS 74 Nr. 68 = NdsVBI 2010, 49, stRspr)

165. Im Ergebnis zu Unrecht wenden sich Ag. und Beigel. gegen die Feststellung des VG, die Baugenehmigung sei rechtswidrig, weil sie gegen die Vorgaben des UVP-Rechts verstoße. Allerdings vermengt das VG – dies beanstanden die Beigel. und implizit auch der Ag. zu Recht – die UVP-rechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan einerseits und die Vorhabenzulassung durch Baugenehmigung andererseits. Auch das verhilft der Beschwerde indes nicht zum Erfolg, weil die Entscheidung des VG im Ergebnis richtig ist.

17 Im welchem Verhältnis die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auf der Ebene der Bauleitplanung und der nachfolgenden Ebene der Vorhabenzulassung

steht, regelt § 50 UVPG. Nach der Grundregel der Abs. 1 und 2 wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Damit geht zugleich eine gewisse Abschichtung einher, die § 50 III UVPG vorsieht: Wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden.

18Daraus folgt, dass entgegen der in erster Instanz vertretenen Auffassung des Ag. bei in den Anwendungsbereich des UVPG fallenden Vorhaben insbesondere nach Anlage 1 Nr. 18.1–18.9 UVPG, darunter das hiesige Vorhaben nach Nr. 18.6.2 iVm Nr. 18.8, grundsätzlich sowohl bei der Planaufstellung als auch bei der Vorhabenzulassung eine Prüfpflicht besteht. Dies folgt bereits aus dem Wortlaut der Anlage 1 Nrn. 18.1–18.9 UVPG, der auf die Errichtung des Vorhabens und nicht allein auf die Aufstellung des Bebauungsplans abstellt, sowie aus § 4 iVm § 2 VI UVPG, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung zum unselbstständigen Teil (aller) verwaltungsbehördlichen Verfahren erklärt, die Zulassungsentscheidungen dienen. Eine Regelung, die das Verfahren der Vorhabenzulassung in den Fällen, in denen die Aufstellung eines Bebauungsplans vorausgegangen ist, von der Durchführung einer Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung generell ausnimmt, enthält das UVPG seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau aus den Jahren 2003/2004 nicht mehr. Während zuvor die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung gem. § 17 S. 2 UVPG idF der Bekanntmachung vom 5.9.2001 (BGBl. 2001 I 2350) und Anlage 1 Nrn. 18.1–18.9 UVPG „nur im Aufstellungsverfahren“ bestand und ausweislich der Überschrift zu Nr. 18 auf „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ begrenzt und nicht – wie heute – auf „Bauvorhaben“ bezogen war (vgl. BT-Drs. 15/2250, S. 26), enthält die geltende Gesetzesfassung derartige Beschränkungen nicht mehr (vgl. zu den Hintergründen der Änderung näher die Gesetzesbegründung zum EAG Bau sowie die Gegenäußerung der Bundesregierung zu einem Änderungsvorschlag des Bundesrates, BT-Drs. 15/2250, S. 73 f. und 98; Hoppe/Beckmann/Kment UVPG/Wagner, 5. Aufl. 2018, § 50 Rn. 212).

19Soweit sich der Ag. in erster Instanz zur Stützung seiner gegenteiligen Auffassung auf die Kommentierung von Peters/Balla/Hesselbarth (UVPG, 4. Aufl. 2019, § 50 Rn. 6 u. 25) berufen hat, dürfte dies auf einem Missverständnis beruhen. Auch diese Kommentierung stellt fest, dass in den Fällen, in denen auf einen Plan ein weiteres Zulassungsverfahren folgt, auch im Zulassungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung angezeigt ist (Rn. 25), mit anderen Worten also zweistufig abschichtend zu prüfen

ist. Die vorherigen Ausführungen (Rn. 6), bei Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 UVPG bedürfe es keiner Letztzulassung durch Verwaltungsakt mit Umweltverträglichkeitsprüfung, stehen dazu vordergründig in einem gewissen Widerspruch, dürften aber nur auf Fallgestaltungen bezogen sein, in denen – wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB möglich – ausnahmslos alle Umweltaspekte auf Planebene abgearbeitet worden sind, so dass für das Zulassungsverfahren gem. § 50 III UVPG keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens verbleiben (vgl. zu dieser Möglichkeit und den verfahrensrechtlichen Konsequenzen OVG Koblenz NuR 2020, 479 = BeckRS 2020, 610; Hoppe/Beckmann/Kment UVPG/Wagner, 5. Aufl. 2018, § 50 Rn. 167).

20 Bestimmt daher § 50 III UVPG, in welchem Umfang in einem auf eine Planaufstellung folgenden Zulassungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch durchzuführen ist, kann der von der Vorschrift beabsichtigte Entlastungseffekt indes nur eintreten, wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung auf Ebene ordnungsgemäß vorgenommen worden ist. Das folgt bereits aus dem Gesetzeswortlaut, der davon spricht, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung „durchgeführt“ worden sein muss. Entscheidend sind zudem der Sinn und Zweck der Vorschrift, (lediglich) Doppelprüfungen zu vermeiden, sowie der europarechtliche Hintergrund der Bestimmung. Beides spricht entscheidend dagegen, einen Fehler bei der Umweltverträglichkeitsprüfung auf Planebene oder gar deren Unterbleiben dadurch fortzuschreiben, dass allein unter Bezugnahme auf das formelle UVP-Erfordernis dort und ohne Rücksicht auf die tatsächliche Durchführung nunmehr auch im Zulassungsverfahren auf eine ordnungsgemäße Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich einer Vorprüfung verzichtet wird. § 50 III UVPG verteilt die Aufgaben im Bereich der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht abstrakt auf verschiedene Ebenen, sondern orientiert sich vielmehr konkret daran, in welchem Umfang die Prüfung auf der vorangegangenen Ebene tatsächlich ordnungsgemäß vorgenommen worden ist (vgl. VGH Mannheim UPR 2021, 303 = BeckRS 2021, 3467; OVG Lüneburg BauR 2020, 968 = BeckRS 2020, 3638).

21 Kann sich der Ag. mithin nur insoweit auf die Vergünstigungen des § 50 III UVPG berufen, als auf der Ebene eine ordnungsgemäße Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, ist das hier nicht der Fall. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung – hier in Gestalt einer Umweltprüfung nach den §§ 1 und 2 I und II sowie nach den §§ 3–13 BauGB (§ 50 I 1 UVPG) – hat die Gemeinde S. nicht durchgeführt. Auf die Frage, ob dies auf Ebene zu Recht oder zu Unrecht – dafür sprechen allerdings mit dem VG die weitaus besseren Gründe – unterlassen worden ist, kommt es auf der Ebene der Vorhabenzulassung nicht an; die durchgeführte Vorprüfung gem. § 13 a I BauGB ist schon begrifflich keine Umweltverträglichkeitsprüfung iSv § 50 III UVPG (vgl. zu den

Anm. d. Schriftlg.:

Zur Verpflichtung zur Durchführung einer UVP auf Bahngrundstück s. OVG Saarlouis NVwZ-RR 2017, 491; zur Außervollzugsetzung einer Baugenehmigung wegen unterbliebener Umweltverträglichkeitsprüfung s. OVG Magdeburg NVwZ 1009, 340 = KommJur 2009, 194.

© Verlag C.H.BECK oHG 2024

UVP-Pflicht im Baugenehmigungsverfahren

UmwRG § 4; UVPG §§ 2 Abs. 6, 7, 50 Abs. 3; Anlage 1 Nr. 18; VwGO § 80 Abs. 7

1. Bei in den Anwendungsbereich des UVPG fallenden UVP-pflichtigen Vorhaben insbesondere nach Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.9 UVPG besteht die Prüfpflicht grundsätzlich sowohl bei der Planaufstellung als auch bei der Vorhabenzulassung (Bestätigung der Senatsrspr., vgl. SenatsBeschl. v. 11.10.2021 – **1 ME 110/21**, juris Rn. 18). Kompetenzielle Bedenken bestehen gegen dieses Ergebnis auch dann nicht, wenn die Vorhabenzulassung im Baugenehmigungsverfahren nach Landesrecht erfolgt.

2. Die in § 50 UVPG angelegte abschichtende Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens ist europarechtlich geboten.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 14. Juli 2022 – 1 ME 58/22

Sachverhalt:

Die Beteiligten streiten hauptsächlich darüber, ob, auf welcher Ebene und in welcher Form vor Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Verbrauchermarktes eine Prüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich war; die Beigeladene begehrt nach Nachholung entsprechender Verfahrenshandlungen nunmehr die Abänderung ihr ungünstiger Beschlüsse im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes.

Der Antragsteller ist Testamentsvollstrecker über den Nachlass des im April 2020 verstorbenen F. Zum Nachlass gehören die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke G. und H. in I.; beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „J.“ und sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Südlich der Grundstücke liegen die Baugrundstücke K. /L. der Beigeladenen, die bis vor kurzem mit verschiedenen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut waren. Der Bebauungsplan Nr. 21 setzte die Grundstücke vormals als Mischgebiet fest. Die Beigeladene plant auf den Grundstücken die Errichtung eines M. -Verbrauchermarktes mit rund 1.700 qm Verkaufsfläche sowie eines weiteren Büro- und Geschäftsgebäudes für Dienstleistungsbetriebe. Die Gebäude sollen im Norden und Osten des Grundstücks entstehen, während die übrige Grundstücksfläche im Wesentlichen als Parkplatz dienen soll. Im Norden entlang der Grenze zu den Grundstücken des Antragstellers ist die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen.

Um diese Bebauung zu ermöglichen, beschloss der Rat der Gemeinde I. am 11. September 2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 und setzte für die Baugrundstücke entsprechende Sondergebiete fest. Im Planaufstellungsverfahren hatte die Gemeinde zuvor eine Vorprüfung nach dem UVPG durchgeführt. Diese war zu dem Ergebnis gelangt, dass

eine UVP-Pflicht nicht besteht. Der zulässige Betriebslärm werde durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten so begrenzt, dass der Schutzanspruch der benachbarten Wohngrundstücke erfüllt werde. Ein im Planaufstellungsverfahren eingeholtes Lärmgutachten hatte ergeben, dass die zugewiesenen Emissionskontingente im Fall ihrer Ausschöpfung dazu führten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Grundstück des Antragstellers um 0,2 dB(A) unterschritten würden. Das zur Genehmigung gestellte Vorhaben unterschreite die Richtwerte um mindestens 1,1 dB(A). Der Bebauungsplan ist Gegenstand des Normenkontrollverfahrens 1 KN 136/20.

Der Antragsgegner erteilte der Beigeladenen daraufhin unter dem 6. Juli 2020 ohne Durchführung einer erneuten Vorprüfung die Baugenehmigung für sein Vorhaben bestehend aus dem Verbrauchermarkt und dem Büro- und Geschäftsgebäude. Der Antragsteller erhob Widerspruch und beantragte die Anordnung dessen aufschiebender Wirkung.

Diesem Antrag hat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 22. Juni 2021 stattgegeben und zur Begründung ausgeführt: Der Antragsteller sei als Testamentsvollstecker antragsbefugt, weil er sich auf unzumutbare Lärmimmissionen und eine Verletzung von Grenzabstandsvorschriften berufen könne. In der Sache sei die Baugenehmigung rechtswidrig, weil es an der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung fehle. Eine solche Prüfung sei erforderlich gewesen, weil von dem planerisch ermöglichten Vorhaben angesichts der nur geringen Unterschreitung der Lärmrichtwerte um 0,2 dB(A) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten. Die Feststellung im Planaufstellungsverfahren, eine UVP-Pflicht bestehe nicht, sei daher nicht nachvollziehbar; dies könne der Antragsteller gemäß § 4 UmwRG rügen. Mit weiterem Beschluss vom 7. Juli 2021 hat das Verwaltungsgericht seinen vorgenannten Beschluss teilweise geändert und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung auf den Verbrauchermarkt und die zugeordneten Stellplätze beschränkt.

Die gegen diesen Beschluss erhobene Beschwerde hat der Senat mit Beschluss vom 11. Oktober 2021 zurückgewiesen. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts sei im Ergebnis richtig. Das Vorhaben falle gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 i. V. m. Nr. 18.8 UVPG in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung; dies betreffe grundsätzlich sowohl die Ebene des Bebauungsplans einerseits als auch die Ebene der Vorhabenzulassung andererseits. Nur wenn auf der Ebene der Bauleitplanung eine Umweltverträglichkeitsprüfung ordnungsgemäß durchgeführt worden sei, werde die Vorhabenzulassung gemäß § 50 Abs. 3 UVPG von weiteren Prüfungen ganz oder teilweise entlastet. Das sei hier nicht der Fall.

Der Antragsgegner hat das Vorhaben daraufhin unter dem 5. Januar 2022 einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen und mit Ergänzung zur Baugenehmigung vom 23. Mai 2022

festgestellt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehe. Die durch den Zu- und Abgangsverkehr verursachten Lärmimmissionen würden durch von der Beigeladenen beantragte geeignete Maßnahmen – insbesondere eine Lärmschutzwand – so weit gemindert, dass die Richtwerte der TA Lärm ausweislich der schalltechnischen Untersuchung vom 15. Mai 2020,3. Fortschreibung, sicher eingehalten würden. Auch ansonsten seien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde im Amtsblatt des Antragsgegners vom 22. März 2022 veröffentlicht.

Unter Hinweis auf die nachgeholte Vorprüfung, die Erstreckung des Bebauungsplans Nr. 36 „Ortskern“, 4. Änderung, auf das Plangebiet und die auf dieser Ebene durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung hat die Beigeladene am 10. Februar 2022 einen Abänderungsantrag gemäß § 80 Abs. 7 VwGO gestellt. Diesen Antrag hat das Verwaltungsgericht mit dem angegriffenen Beschluss vom 2. Mai 2022 abgelehnt und zur Begründung ausgeführt, die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung auf Ebene der Vorhabenzulassung stelle keinen entscheidungserheblichen Umstand dar, weil dadurch der Mangel bei der Durchführung der Vorprüfung auf Ebene der Bauleitplanung nicht behoben werde. Zudem dürfte die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung auf der Ebene der Vorhabenzulassung nicht erforderlich gewesen sein, weil die bundesrechtlichen Bestimmungen über die UVP-Pflicht aus kompetenzrechtlichen Gründen keine Regelungen für das landesrechtliche Baugenehmigungsverfahren trafen. Eine Heilung des fehlerhaften Bebauungsplans durch Nachholung der Umweltverträglichkeitsprüfung, ordnungsgemäße Abwägung, erneuten Satzungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung sei bislang nicht erfolgt.

Die gegen diesen Beschluss gerichtete Beschwerde der Beigeladenen hatte Erfolg. Das Oberverwaltungsgericht hat den Beschluss des Verwaltungsgerichts Hannover – 12. Kammer – vom 22. Juni 2021 in der Gestalt des Abänderungsbeschlusses vom 7. Juli 2021 (12 B 358/21) und des Beschlusses des Oberverwaltungsgerichts vom 11. Oktober 2021 (1 ME 110/21) geändert und der Antrag des Antragstellers auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 6. Juni 2020 in der Fassung der Ergänzung vom 23. Mai 2022 insgesamt abgelehnt.

Aus den Gründen:

Die zulässige Beschwerde ist begründet.

1. Nach § 80 a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO kann jeder Beteiligte die Änderung oder Aufhebung von Beschlüssen nach § 80 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO wegen veränderter Umstände beantragen. Veränderte Umstände in diesem Sinne sind Veränderungen der Sach- und Rechtslage, welche den tragenden Erwägungen der erstinstanzlichen Entscheidung im Ursprungsverfahren in der Gestalt, die sie ggf. durch

eine Beschwerdeentscheidung des Oberverwaltungsgerichts erhalten haben, zugrunde lag (vgl. nur SenatsBeschl. v. 6.4.2021 – 1 ME 58/20, juris Rn. 10). Tragend war nach dem mit-
hin maßgeblichen Senatsbeschluss vom 11. Oktober 2021, dass der Antragsgegner die
Baugenehmigung ohne Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 Satz
1 i. V. m. Anlage 1 Nrn. 18.6.2, 18.8 UVPG erteilt hat (vgl. SenatsBeschl. v. 11.10.2021 – 1
ME 110/21, juris Rn. 21). Insofern liegen veränderte Umstände vor.

Die nach den vorgenannten Vorschriften vom Senat für erforderlich erachtete Vorprüfung
hat der Antragsgegner entsprechend den Vorgaben des § 7 UVPG nunmehr nachgeholt;
die Feststellung, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
besteht, ist nachvollziehbar (§ 5 Abs. 3 Satz 2 UVPG). Sie beruht auf den Feststellungen
einer im Baugenehmigungsverfahren eingeholten schalltechnischen Untersuchung vom 15.
Mai 2020, 3. Fortschreibung, nach der das konkret zur Genehmigung gestellte Vorhaben
die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm an allen Immissionsorten sicher einhält.
Weder gegen den von dem Antragsgegner insofern angelegten Maßstab (vgl. dazu Senats-
Beschl. v. 11.10.2021 – 1 ME 110/21, juris Rn. 23) noch gegen das Ergebnis der schall-
technischen Untersuchung sind berechnete Einwände ersichtlich. Soweit der Antragsteller
meint, die schalltechnische Untersuchung unterschätze den Zu- und Abgangsverkehr, weil
das Vorhaben einen höheren Umsatz als angenommen generieren werde, greift das nicht
durch. Die Untersuchung beruht vielmehr auf den Ansätzen der als taugliche Grundlage all-
gemein anerkannten Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6.
Aufl. 2007, S. 35); diese Ansätze sind nicht vom Umsatz des Marktes, sondern von dessen
Art und dessen Verkaufsfläche abhängig. Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Straßenver-
kehrslärms auf öffentlichen Straßen (vgl. Nr. 7.4 TA Lärm) geht die Untersuchung davon
aus, dass eine Vermischung eintrete und deshalb Maßnahmen nicht erforderlich seien.
Auch dagegen ist angesichts der mit mehr als 6.000 Fahrzeugen/Tag erheblichen Vorbe-
lastung des Straßenzugs N. /O. schon mit Blick auf den anzulegenden Prüfungsmaßstab
nichts zu erinnern; konkrete Einwände macht der Antragsteller insofern auch nicht geltend.
Der Antragsgegner durfte schließlich von der Errichtung der Lärmschutzwand ausgehen,
weil dieser Bestandteil der einheitlichen Genehmigung des Vorhabens ist; die Zulässigkeit
der Errichtung des Vorhabens ist mithin von der Errichtung der Lärmschutzwand abhängig.
Ist die Vorprüfung auf der Ebene der Vorhabenzulassung daher den Anforderungen des § 7
UVPG entsprechend durchgeführt, liegt ein entscheidungserheblicher veränderter Umstand
vor, der eine erneute Abwägung gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO, konk-
ret eine Prüfung der Erfolgsaussichten des Widerspruchs des Antragstellers, erfordert. So-
weit das Verwaltungsgericht bereits das Vorliegen eines solchen Umstands und das Erfor-

dem es sich bei einer Entscheidung gemäß § 80 Abs. 7 VwGO bewegt.

2. Die Prüfung der Erfolgsaussichten des Widerspruchs des Antragstellers gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung geht zu seinen Lasten aus. Die Baugenehmigung verletzt ihn bei summarischer Prüfung nicht in seinen nachbarlichen Rechten.

a) Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 a) oder b) und Satz 2, Abs. 1 b Satz 1, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 UmwRG kann der Antragsteller die Aufhebung bzw. Nichtvollziehbarerklärung einer Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens, hier der Baugenehmigung, verlangen, wenn eine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung des Einzelfalls nicht (ordnungsgemäß) durchgeführt bzw. nachgeholt worden ist. Das ist nicht mehr der Fall.

aa) Der Senat lässt weiterhin offen, ob der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz im Hinblick auf etwaige Mängel der Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung schon daran scheitern muss, dass der Baugenehmigung ein wirksamer und vollziehbarer Bauvorbescheid zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit städtebaulichem Planungsrecht vorangegangen war (vgl. SenatsBeschl. v. 11.10.2021 – 1 ME 110/21, juris Rn. 15 und BVerwG, Urt. v. 17.12.2015 – 4 C 7.14, juris Rn. 7). Dies kommt mit Blick auf § 29 Abs. 1 UVPG grundsätzlich in Betracht, bedarf aber angesichts der ordnungsgemäßen Nachholung der Vorprüfung im Baugenehmigungsverfahren keiner Vertiefung.

bb) Nach den eingangs zitierten Bestimmungen des Umweltrechtsbehelfsgesetzes und vor dem Hintergrund der Anforderungen des europäischen Rechts besteht ein Aufhebungs- bzw. Nichtvollziehbarkeitsanspruch eines Dritten in Bezug auf eine Zulassungsentscheidung im Sinne von § 2 Abs. 6 UVPG dann, wenn die Umweltauswirkungen eines Vorhabens nicht ordnungsgemäß ermittelt worden sind (vgl. grundlegend EuGH, Urt. v. 7.1.2004 – Rs. C-201/02, Slg. 2004, S. I-723 Rn. 54 ff. – Wells). Der konkret angegriffenen Zulassungsentscheidung muss mithin ein Mangel anhaften. Das ist nach Durchführung einer ordnungsgemäßen Vorprüfung im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr der Fall.

Dem lässt sich entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht entgegenhalten, dass die Prüfung der Umweltauswirkungen allein auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen dürfe und der Plan zum Zeitpunkt der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung nicht dementsprechend ergänzt worden sei. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 7 Abs. 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG bedarf vielmehr der Bau eines Vorhabens unter anderem der in Nr. 18.6.2 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, der allgemeinen Vorprüfung; darunter fällt das hiesige Vorhaben.

Dabei wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung grundsätzlich im Planaufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt; in diesem Fall entfällt die Vorprüfung auf Ebene des Bebauungsplans (§ 50 Abs. 1 UVPG). Unterbleibt die Umweltprüfung, ist eine erforderliche Vorprüfung ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplans vorzunehmen, weil der Plan eine Zulassungsentcheidung nach § 2 Abs. 6 UVPG ist. Auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Zulassungsebene soll jedenfalls dann, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 50 Abs. 3 UVPG auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden (vgl. SenatsBeschl.v. 11.10.2021 – 1 ME 110/21, juris Rn. 17 ff.). Demzufolge geht das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung davon aus, dass die Umweltauswirkungen eines Vorhabens abschichtend auf allen Ebenen der Vorhabenzulassung zu prüfen sind. Diesem Ansatz entspricht auch Anlage 1 Nrn. 18.6.2, 18.8 UVPG i. V. m. § 50 Abs. 3 UVPG, der ausdrücklich auf den Bau des Vorhabens und nicht bloß auf den Akt der Planaufstellung abstellt.

Ein solcher abschichtender, alle Ebenen einbeziehender Ansatz ist europarechtlich erforderlich (vgl. EuGH, Urte. v. 7.1.2004 – Rs. C-201/02, Slg. 2004, S. I-723 Rn. 52 – Wells: Gaentsch, UPR 2001, 287 [289]; Schink, UPR 2004, 81 [91]). Denn Art. 4 Abs. 2 RL 2011/92/EU (Projekt-UVP-RL) verlangt eine projektbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung. Diesem Erfordernis trägt eine auf Planebene vorgenommene Prüfung nur dann Rechnung, wenn sie das konkrete Projekt in allen seinen umweltrelevanten Aspekten – also nicht nur standort-, sondern auch betriebsbezogen – umfassend betrachtet. Eine solche konkrete Betrachtung ist auf Planebene aber nicht stets gewährleistet. Sie kann insbesondere bei projektbezogenen Angebotsbebauungsplänen fehlen, bei denen im Sinne der gebotenen „realistischen worst-case-Betrachtung“ (vgl. SenatsUrte. v. 8.9.2021 – 1 KN 150/19, juris Rn. 86) zwar ein bestimmtes Vorhaben geprüft wird. Dieses Vorhaben muss aber aufgrund des Angebotscharakters des Plans nicht zwingend dem Vorhaben entsprechen, das tatsächlich verwirklicht wird. Insbesondere betriebsbezogene Veränderungen sind möglich und bedürfen der umweltbezogenen Prüfung; diese Prüfung kann allein auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Zulässig ist es zudem grundsätzlich auch bei projektbezogenen Plänen, Konflikte auf die nachgelagerte Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu verlagern, soweit dies sachgerecht erscheint. Erfolgt eine solche Konfliktverlagerung, kann die konkrete Konfliktlösung erst auf der nachgelagerten Ebene betrachtet werden.

Soweit das Verwaltungsgericht demgegenüber meint, dem Bundesgesetzgeber fehle die Kompetenz, ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung einzubeziehen (so auch OVG Berl.-Bbg.,

Beschl. v. 24.2.2021 – OVG 2 N 58.19, juris Rn. 6), ist sehr zweifelhaft, ob das zutrifft. Die Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind zwar verfahrensrechtlicher Natur; sie sind jedoch eng auf den Schutz von Umweltrechtsgütern bezogen, die wiederum Gegenstände bundesrechtlicher Regelungen und entsprechender Kompetenzen sind (vgl. nur Art. 74 Abs. 1 Nr. 24, 29, 32 GG). Vor diesem Hintergrund erscheint es durchaus möglich, dass das Bundesrecht schutzgutbezogene Prüfungsanforderungen auch mit Blick auf Vorhaben stellen kann, die (nur) einem Baugenehmigungsverfahren unterliegen. Eine solche bundesrechtliche Verpflichtung, baugenehmigungspflichtige Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen, ist an anderer Stelle allgemein anerkannt. Hinzuweisen ist insofern auf die Regelungen der §§ 10 ff. UVPG zur UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben. Derartige Vorhaben zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur in der Zusammenschau mit weiteren Vorhaben die Schwellenwerte zur UVP- bzw. Vorprüfungspflicht überschreiten. In diesen Fällen ist das Genehmigungsverfahren des isoliert betrachtet unter den Schwellenwerten bleibenden hinzutretenden Vorhabens nach den allgemeinen Regeln, häufig in einem Baugenehmigungsverfahren, durchzuführen, während die aufgrund der Zusammenrechnung erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe der bundesrechtlichen Vorschriften der §§ 10 ff. UVPG erfolgt (vgl. beispielhaft nur BVerwG, Urt. v. 17.12.2015 – 4 C 7.14, juris). Die Auffassung, die §§ 10 ff. UVPG seien insoweit kompetenzwidrig, wird – soweit ersichtlich – aus gutem Grund nicht vertreten.

Selbst wenn man aber die Gesetzgebungskompetenz des Bundes verneinen wollte, führte dies nicht zu dem vom Verwaltungsgericht angenommenen Ergebnis. Offenkundiges und notwendiges Ziel des Bundes und der Länder war und ist es, den europarechtlichen Anforderungen umfassend Rechnung zu tragen und ein lückenloses UVP-Recht zu schaffen. Sollte sich aus kompetenziellen Gründen eine unerwünschte und nach den europarechtlichen Grundlagen zwingend zu vermeidende Regelungslücke auftun, wäre diese durch eine direkte (bei Unwirksamkeit des Bebauungsplans) oder analoge Anwendung der landesrechtlichen Regelung der Anlage 1 Nr. 13 NUVPG zu schließen, um eine Vertragsverletzung und die demzufolge erforderliche unmittelbare Anwendung der Projekt-UVP-RL zu vermeiden. Die Möglichkeit, die Ergebnisse einer Umweltverträglichkeitsprüfung in das Baugenehmigungsverfahren einfließen zu lassen, folgt in umfassender Weise aus § 70 Abs. 1 Satz 2 NBauO; ein geeignetes Trägerverfahren, das – in diesem Punkt ist dem Verwaltungsgericht zu folgen – landesrechtlich zu regeln ist, liegt mithin vor.

Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen bleibt es demzufolge dabei, dass es bei der hier vorliegenden mehrstufigen Zulassungsentscheidung einer abschichtenden Betrachtung am Maßstab des § 50 Abs. 3 UVPG bedarf. Daraus folgt, dass bei einer fehlenden oder fehlerhaften Umweltverträglichkeitsprüfung/Vorprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans

eine vollständige Prüfung auf der Zulassungsebene vorzunehmen ist; das hat der Antragsgegner in diesem Fall nachgeholt.

cc) Offen bleiben kann angesichts dessen, ob eine Heilung des Fehlers auch dadurch erfolgt ist, dass die Gemeinde I. mittlerweile einen neuen Bebauungsplan, und zwar mit vorangegangener Umweltverträglichkeitsprüfung, in Kraft gesetzt hat, der das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässt, oder ob es insoweit – wie der Antragsteller vorgetragen hat – weiterer Verfahrensschritte bedürfte. Selbst wenn der Satzungsbeschluss und seine Bekanntmachung für die streitgegenständliche Baugenehmigung bedeutungslos bleiben oder der Bebauungsplan fehlerhaft sein sollte, folgte daraus kein Aufhebungs- bzw. Nichtvollziehbarkeitsanspruch. Denn die bauplanungsrechtlichen Grundlagen der angegriffenen Baugenehmigung sind nach ordnungsgemäßer Vorprüfung im Baugenehmigungsverfahren auch mit Blick auf das UVP-Recht weder direkt noch indirekt Gegenstand der verwaltungsgerichtlichen Überprüfung in einem Verfahren des Drittschutzes.

Das Verwaltungsgericht geht demgegenüber – ohne dies explizit auszuführen oder rechtlich zu begründen – offenbar davon aus, dass im Fall eines mehrstufigen Zulassungsverfahrens ein Aufhebungs- bzw. Nichtvollziehbarkeitsanspruch auch dann besteht, wenn zwar die Umweltauswirkungen des konkreten Vorhabens auf der Ebene der angegriffenen Zulassungsentscheidung vollständig und richtig ermittelt worden sind, aber auf einer früheren, selbst nicht in Streit stehenden Verfahrensstufe ein Fehler unterlaufen ist, und zwar unabhängig davon, ob der Fehler auf der vorangegangenen Verfahrensstufe fortwirkt oder sich daraus die Verletzung anderer drittschützender Bestimmungen ergeben kann. Dieser Auffassung, die entgegen dem Wortlaut des § 2 Abs. 6 UVPG („Zulassungsentscheidungen im Sinne dieses Gesetzes sind...“) offenbar von einer einheitlichen Zulassungsentscheidung, bestehend aus Bebauungsplan und Baugenehmigung, ausgeht und auf die im Gesetz vorgesehene Trennung der Ebenen verzichtet, ist mit der Beigeladenen und dem Antragsgegner nicht zu folgen. Sie verstößt gegen den Grundsatz, dass sich die Beeinträchtigung von Rechten Dritter aus der konkret angegriffenen Zulassungsentscheidung ergeben muss, und läuft auf ein subjektives Recht auf ein umfassend rechtmäßiges Zulassungsverfahren auf allen Ebenen hinaus. Ein solches Recht besteht indes auch mit Rücksicht auf die Anforderungen des europäischen Rechts nicht.

b) Weitere Rechte des Antragstellers verletzt die Baugenehmigung aller Voraussicht nach nicht. (wird ausgeführt)

(Mitgeteilt vom Veröffentlichungsverein des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts)

8.1. Erforderlichkeit einer UVP im Baugenehmigungsverfahren

Die Vorläufervorschrift des § 70 Abs. 3 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), § 61 Abs. 3 a.F., wurde 2005⁶¹ neu eingefügt. Denn der geänderte § 17 UVPG⁶² über die UVP beim Aufstellen von Bebauungsplänen⁶³ und Ziff. 18 der Anlage 1 zum UVPG über die Bauvorhaben, bei denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, erforderten, das Verfahren über die UVP in das Baurecht zu integrieren⁶⁴. § 70 Abs. 3 S. 1 bestimmt, dass im Genehmigungsverfahren die Vorschriften des UVPG⁶⁵ über die UVP in der jeweils geltenden Fassung – es handelt sich um eine dynamische Verweisung – anzuwenden sind, wenn für das Vorhaben eine UVP erforderlich ist. Für Bauvorhaben ist dies in Ziff. 18 der Anlage 1 zum UVPG geregelt (s. Rn. 58b). Nach § 70 Abs. 3 S. 2 gilt § 70 Abs. 3 S. 1 nicht, soweit die UVP in einem anderen Verfahren durchzuführen ist⁶⁶, d. h. es soll eine doppelte Prüfung verhindert werden.

66

Die Einzelheiten über die UVP sind im UVPG geregelt⁶⁷.

67

§ 50 UVPG regelt, in welchem Verhältnis die Durchführung einer UVP auf der Ebene der Bauleitplanung und der nachfolgenden Ebene der Vorhabenzulassung (Baugenehmigung) steht. Nach der Grundregel des § 50 Abs. 1 und 2 UVPG wird die UVP einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Damit geht zugleich eine gewisse Abschichtung einher, die § 50 Abs. 3 UVPG vorsieht: Wird die UVP in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren wie dem Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, soll die UVP im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden. Daraus folgt, dass in den Anwendungsbereich des UVPG fallenden Vorhaben insbes. nach Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.9 UVPG, grundsätzlich sowohl bei der Planaufstellung als auch bei der Vorhabenzulassung eine Prüfpflicht besteht. Dies folgt bereits aus dem Wortlaut der Anlage 1 Nrn. 18.1 bis 18.9 UVPG, der auf die Errichtung des Vorhabens und nicht allein auf die Aufstellung des Bebauungsplans abstellt, sowie aus § 4 i. V. m. § 2 Abs. 6 UVPG, der eine UVP zum unselbstständigen Teil (aller) verwaltungsbehördlichen Verfahren erklärt, die Zulassungsentscheidungen dienen. Bestimmt daher § 50 Abs. 3 UVPG, in welchem Umfang in einem auf eine Planaufstellung folgenden Zulassungsverfahren eine UVP noch durchzuführen ist, kann der von der Vorschrift beabsichtigte Entlastungseffekt nur eintreten, wenn eine UVP auf Ebene ordnungsgemäß vorgenommen worden ist. Das folgt bereits aus dem Gesetzeswortlaut, der davon spricht, dass die UVP „durchgeführt“ worden sein muss. Entscheidend sind zudem der Sinn und Zweck der Vorschrift, (lediglich) Doppelprü-

67a

fungen zu vermeiden, sowie der europarechtliche Hintergrund der Bestimmung. Beides spricht entscheidend dagegen, einen Fehler bei der UVP auf Planebene oder gar deren Unterbleiben dadurch fortzuschreiben, dass allein unter Bezugnahme auf das formelle UVP-Erfordernis dort und ohne Rücksicht auf die tatsächliche Durchführung nunmehr auch im Zulassungsverfahren auf eine ordnungsgemäße UVP einschließlich einer Vorprüfung verzichtet wird. § 50 Abs. 3 UVPG verteilt die Aufgaben im Bereich der UVP nicht abstrakt auf verschiedene Ebenen, sondern orientiert sich vielmehr konkret daran, in welchem Umfang die Prüfung auf der vorangegangenen Ebene tatsächlich ordnungsgemäß vorgenommen worden ist.⁶⁸ Wurde eine UVP auf Planebene nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 BauGB (vgl. § 50 Abs. 1 S. 1 UVPG) nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt muss der Bauantragsteller eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7A Abs. 1 S. 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nrn. 18.6.2, 18.8 UVPG durchführen. Deren Fehlen hat gem. § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1b), Abs. 1b S. 1, Abs. 3 S. 1 UmwRG die Rechtswidrigkeit und Nichtvollziehbarkeit der Baugenehmigung zur Folge⁶⁹. Für das weitere Verfahren und eine nach ständ. Rspr. des BVerwG mögliche und erforderliche Nachholung der Vorprüfung im Zulassungsverfahren⁷⁰ gilt, dass auf Zulassungsebene für die Beurteilung der Möglichkeit, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 7 Abs. 1 S. 3 UVPG), andere Maßstäbe als auf Planebene gelten. Denn der Maßstab für die Erheblichkeit ist – dies folgt unmittelbar aus § 7 Abs. 1 S. 3 UVPG und dem dortigen Verweis auf § 25 Abs. 2 UVPG – dem materiellen Zulassungsrecht zu entnehmen⁷¹. Dieses „Zulassungsrecht“ sieht auf Ebene des Bebauungsplans eine Abwägung vor, in die auch Immissionsbelastungen unterhalb der Richtwerte einzustellen sind. UVP-rechtlich sind solche Belastungen dann relevant, wenn sie auf das Ergebnis der Abwägung Einfluss haben können⁷². Auf der Ebene der Baugenehmigung gilt demgegenüber das auf das konkrete Vorhaben bezogene Verbot, die Nachbarschaft schädlichen Umwelteinwirkungen auszusetzen, d. h. ein engerer Maßstab. Dieser engere Maßstab ist maßgeblich, wenn auf der Zulassungsebene eine Vorprüfung durchgeführt wird; dies wiederum kann zur Folge haben, dass das Ergebnis der Vorprüfung auf Plan- und Zulassungsebene unterschiedlich ausfällt⁷³.

Nach § 4 UVPG ist die UVP unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die Zulassungsentscheidungen dienen. Nach § 2 Abs. 2 UVPG ist die UVP grds. bei der Entscheidung über das Vorhaben vorzunehmen. § 6 UVPG regelt die Einzelheiten der UVP.

68

Nach § 5 Abs. 1 S. 1 UVPG stellt die zuständige Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben des Vorhabenträgers sowie eigener Informationen unverzüglich fest, dass nach den §§ 6 bis 14 UVPG für das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer UVP (UVP-Pflicht) besteht oder nicht. Nach § 7 Abs. 1 UVPG führt die zuständige Behörde bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der

69

UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Der UVP-Pflicht unterliegen gem. § 3b Abs. 1 S. 1 UVPG Vorhaben, die in Anlage 1 zu § 3 UVPG aufgeführt sind. Die Anlage 1 gliedert sich in zwei Spalten, nämlich in die mit einem „X“ gekennzeichneten und enumerativ aufgezählten zwingend UVP-pflichtigen Vorhaben und die mit einem „A“ gekennzeichneten Vorhaben, bei denen eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der UVP-Pflicht (Vorprüfung) durchzuführen ist; bei Unterschreitung der Leistungs- oder Größenwerte besteht keine UVP-Pflicht. UVP-pflichtig sind gem. § 3b Abs. 2 UVPG auch sog. kumulierende Vorhaben. Zumeist ist die UVP-Pflicht zusätzlich fachgesetzlich wie in § 70 Abs. 3 geregelt.

70

Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG lautet, wobei ein „X“ in Spalte 1 bedeutet „Vorhaben ist UVP-pflichtig“ und ein „A“ in Spalte 2 bedeutet „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG“ (s. Rn. 58a).

71

18.	Bauvorhaben:	1	2
18.1	Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit		
18.1.1	einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr,	X	
18.1.2	einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200;		A

18.2	Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Stellplatzzahl von		
18.2.1	200 oder mehr,	X	
18.2.2	50 bis weniger als 200;		A
18.3	Bau eines Freizeitparks, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe des Plangebiets von		
18.3.1	10 ha oder mehr,	X	
18.3.2	4 ha bis weniger als 10 ha;		A
18.4	Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von		
18.4.1	1 ha oder mehr,	X	
18.4.2	0,5 ha bis weniger als 1 ha;		A
18.5	Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt		
18.5.1	100 000 m2 oder mehr,	X	
18.5.2	20 000 m2 bis weniger als 100 000 m2;		A
18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von		
18.6.1	5 000 m2 oder mehr,	X	

18.6.2	1 200 m2 bis weniger als 5 000 m2;		A
18.7	Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt		
18.7.1	100 000 m2 oder mehr,	X	
18.7.2	20 000 m2 bis weniger als 100 000 m2;		A
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;		A
18.9	Vorhaben, für das nach Landesrecht zur Umsetzung der Richtlinie 85/337/EWG des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nummer L 175 S. 40) in der durch die Änderungsrichtlinie 97/11/EG des Rates (ABl. EG Nummer L 73 S. 5) geänderten Fassung eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist, sofern dessen Zulässigkeit durch einen Bebauungsplan begründet wird oder ein Bebauungsplan einen Planfeststellungsbeschluss ersetzt;		

61 Die Einfügung erfolgte durch d. 2. G. zur Änderung d. HBO v. 28.9.2005 (GVBl. I S. 662); s. dazu auch die Reg.-Begr. LT-Drs. 16/4194.

62 Zum UVPG s. Hoppe/Beckmann, UVPG, Kommentar, 4. Aufl. 2012.

63 Vgl. dazu Kment, UPR 2007, 85; Schrödter, LKV 2008, 109.

64 Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 16/4194 S. 9.

65 G über d. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch G v. 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).

66 Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 16/4194 S. 9.

67 Zu den Einzelheiten vgl. Schink/Reidt/Mitschang UVPG/UmwRG; Hoppe/Beckmann/Kment UVPG/UmwRG. Einen Überblick liefert Johlen in Hoppenberg/de Witt Kap. L. III.

68 Vgl. VGH Mannheim UPR 2021, 303 = BeckRS 2021, 3467; OVG Lüneburg BauR 2020, 968 = BeckRS 2020, 3638; NVwZ-RR 2022, 133.

69 Vgl. OVG Lüneburg NVwZ-RR 2022, 133; OVG Magdeburg NVwZ 2009, 340 = KommJur 2009, 194.

70 Vgl. nur BVerwGE 162, 114 = NVwZ 2018, 1647 m.w.N

71 Vgl. nur BVerwGE 148, 353 = NVwZ 2014, 669 = BRS 80 Nr. 79 m. w. N.

72 Vgl. BVerwGE 150, 92 = NVwZ 2015, 85; OVG Lüneburg NVwZ-RR 2022, 133 m. w. N.

73 Vgl. OVG Lüneburg NVwZ-RR 2022, 133.

Zitiervorschläge:

Hornmann HBO HBO § 70 Rn. 66-71

Hornmann HBO, 4. Aufl. 2022, HBO § 70 Rn. 66-71

© Verlag C.H.BECK oHG 2024

§ 68 Abs. 2 BauO NRW:**Brandschutz-Bescheinigung vor Erteilung der Baugenehmigung**

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

Fragen

1. Sollte die vorliegende Brandschutz-Bescheinigung eine Benennung in der Baugenehmigung finden?

Beispiel für eine mögliche Formulierung:

„Dieser Baugenehmigung liegt die Bescheinigung der/des staatlich-anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes Frau X/ Herr Y vom xx.xx.xxxx zugrunde, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.“

2. Wie kann die Geltungsdauer einer Baugenehmigung für ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 4, die vor Änderung der Vorschrift erteilt worden ist, nach jetziger Rechtslage verlängert werden?

Problemstellung:

Bis zur Änderung der Vorschrift wurde die Vorlage der Brandschutz-Bescheinigung vor Baubeginn als Auflage formuliert. Heute kann die erstmalige Genehmigung und auch die Verlängerung der Geltungsdauer der bestehenden Baugenehmigung nicht ohne Vorlage der Brandschutz-Bescheinigung erteilt werden.

Ergebnis

Zur Frage 1)

Die große Mehrheit der BAB würde keine Benennung in der Baugenehmigung vornehmen, um den Bescheid nicht unnötig zu verlängern. Der vorgeschlagene Satz stellt auch keine Nebenbestimmung im Sinne des § 36 VwVfG dar. Es scheint hilfreich, die Bescheinigung des SV als zur Baugenehmigung gehörig zu stempeln.

Zu Frage 2)

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung ist ein eigenständiger Verwaltungsakt. Es gilt die zu dem Zeitpunkt der Entscheidung geltende Rechtslage, d. h. die Verlängerung der Geltungsdauer kann nur erfolgen, wenn die Bescheinigung über die Einhaltung des Brandschutzes zur Erteilung des Verlängerungsbescheids vorgelegt wurde (vgl. auch OVG Nds., Urteil vom 22.06.2010, Az. 12 LB 213/07 und OVG NRW, Urteil vom 2.12.1987 – 11 A 1942/87).

§ 68 Abs. 3 BauO NRW:

Fehlende Nachweise über stichprobenhafte Kontrollen

Bei der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung von Bauvorhaben fehlt häufig der Nachweis der stichprobenhaften Kontrollen zur Standsicherheit. Zuletzt teilten einige Bauherren mit, dass der Nachweis nicht erbracht werden kann, da der Sachverständige die stichprobenhaften Kontrollen nicht durchgeführt hat. Ein Nachholen ist nicht möglich.

Fragen

1. Was wäre die Folge von fehlenden Nachweisen zu stichprobenhaften Kontrollen?
2. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden damit um?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Der Bauherr ist der Verpflichtung, die sich aus der § 68 Abs. 3 BauO NRW nicht nachgekommen.

Dieses könnte als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Gegebenenfalls gibt es dann eine Bauzustandsbesichtigung mit einer Forderung diesen Mangel zu beheben.

Zu Frage 2)

Die untere Bauaufsichtsbehörde muss entscheiden, ob es ihrer Auffassung nach erforderlich ist, die Bauherrschaft aufzufordern, nachträglich einen Nachweis zu erbringen, dass entsprechend den eingereichten bautechnischen Nachweisen gebaut wurde. Dieses könnte ggf. durch Messungen, Probenentnahmen oder durch Röntgen erfolgen.

Es kann unter Umständen auch ausreichen, sich durch einen Fachunternehmer bescheinigen zu lassen, dass ein Einbau des Stahls oder auch Betons entsprechend den Bewehrungsplänen und der Statik erfolgt ist.

Es könnte auch eine Bescheinigung eines anerkannten Tragwerksplaners zu dem Bauvorhaben sein, dass Bedenken gegen die Standsicherheit nicht bestehen.

Es ist immer im Einzelfall zu entscheiden, wie damit dann umgegangen werden kann und sollte. Dabei sollte immer mit Maß gehandelt werden.

§ 72 Abs. 3 BauO NRW:

Öffentliche Bekanntmachung

Ein Bäckereibetrieb (Abstandsklasse V) soll mit einem Neubau erweitert werden und erfüllt nicht die erforderliche Abstandsklasse gemäß Bebauungsplan (Ausschluss bis AK VII) und Bedarf einer Befreiung aufgrund offenbar nicht beabsichtigter Härte.

Gutachterlich kann nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigung durch Gerüche oder Lärm zu erwarten sind. Das Vorhaben soll durch das Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht werden, da der genaue Kreis der Betroffenen nicht eindeutig definiert werden kann.

Auszug aus § 72 Abs. 3 BauO NRW

„Bei baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag die Bauherrschaft das Bauvorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen“

Frage

Haben andere Bauaufsichtsbehörden Erfahrung mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt oder zur Vorgehensweise?

Ergebnis

Gesetzliche Grundlagen für Bekanntmachungen sind

- Gemeindeordnung NRW
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW,
- Details regelt i.A. die jeweilige Hauptsatzung der Kommune

Es wird empfohlen, sich an die hausinternen Planungsämter zu wenden, die über Erfahrungen mit den Bekanntmachungen bei Bauleitplänen verfügen.

Die Bekanntmachungen können auch im Rahmen von Beteiligungen von Angrenzern benachbarter Grundstücke gemäß § 72 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 2018 erfolgen, wenn sich die Zahl der Betroffenen nicht genau bestimmen lässt oder auch nicht namentlich feststellbar ist. Die Bekanntmachung erfolgt vor Erteilung der Genehmigung. Die Erteilung der Genehmigung kann ebenfalls veröffentlicht werden, damit die Rechtsmittelfrist auf 1 Monat begrenzt ist.

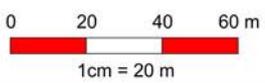
Beispiel Kreis Viersen: <https://www.kreis-viersen.de/landkreis/bekanntmachungen#>



Datum: 11.10.2024



Maßstab 1 : 2.000



§ 75 Abs. 2 BauO NRW:**Verlängerung der Geltungsdauer einer Genehmigung vor Ablauf der Unterbrechungsfrist**

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen nach § 75 Abs. 1 BauO NRW, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Diese Frist kann nach Abs. 2 jeweils bis zu ein Jahr verlängert werden.

Fragen

1. Welches Datum ist für eine Verlängerung der Geltungsdauer einer Genehmigung zu wählen, wenn die Verfristung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung durch Ablauf des maximalen Unterbrechungszeitraums von 1 Jahr droht?

Beispiel:

Die Bauaufsicht stellt am 01.10.2024 fest, dass die zuletzt dokumentierte Bautätigkeit seit 11 Monaten ruht und möglicherweise die Verfristung der Baugenehmigung eintritt. Sie rät der Bauherrschaft einen Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung um ein weiteres Jahr zu stellen. Dem folgt die Bauherrschaft mit einem formlosen Anschreiben.

2. Ist es unzweifelhaft möglich die bereits eingetretene „Ruhestellung“ der Bautätigkeit zu verlängern?
3. Wenn ja: Welches neue (Verfalls-)Datum trägt dann der Verlängerungsbescheid?

Ergebnis

Im Allgemeinen ist zu diesem Themenkomplex zu sagen, dass die Bauaufsichtsbehörde vorliegend die Beweisspflicht trifft, d.h., dass eine regelmäßige Bauüberwachung mit Dokumentation des Baufortschrittes erforderlich ist, um den Nachweis einer mind. 1-jährigen Bauunterbrechung zu führen. Hier heißt es dann ggfls. im Zweifel für die Bauherrschaft zu entscheiden. Konsequenter Weise müsste nach Feststellung und Dokumentation der Bauunterbrechung die Bauherrschaft mittels eines rechtsmittelfähigen, feststellenden Verwaltungsaktes darüber in Kenntnis gesetzt werden, dass die Baugenehmigung aufgrund der mehr als 1-jährigen Bauunterbrechung erloschen ist

und für die Fortsetzung der Bauarbeiten eine neue Baugenehmigung erforderlich ist. Bestenfalls wäre daher eine Info vor diesem Bescheid an die Bauherrschaft, damit noch ausreichend Zeit bleibt, das Erforderliche zu veranlassen, um den Verlust der Baugenehmigung zu verhindern.

Zur Frage 1)

Die Verfristung der Baugenehmigung tritt bei einer Bauunterbrechung von mehr als einem Jahr am ersten Tag nach Ablauf der Jahresfrist ein. An dem unter Ziff. 1 geschilderten Beispiel wäre dies der 02.11.2024. Die Bauherrschaft hätte somit noch bis zum Ablauf des 01.11.2024 Gelegenheit entweder die Bautätigkeit fortzusetzen und dadurch die Verfristung zu hemmen oder einen Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer zu stellen.

Zu Frage 2)

Nach der in der Anlage beigefügten Kommentierung Hellhammer-Schönenbroicher/Kamp/Henkel/Hawig/Grüne; 2. Auflage 2022Rd.-Nr. 17 zu § 75 Abs. 2 BauO NRW gelten die Regelungen über die Verlängerung der Geltungsdauer nach Abs. 2 sowohl hinsichtlich der Beginn- als auch der Unterbrechungstatbestände gem. Abs. 1. Somit dürfte es auch möglich und zulässig sein, eine Ruhendstellung von Bauarbeiten von mehr als 1 Jahr und ein weiteres Jahr zu verlängern. Grundsätzlich ist dies auch mehrfach zulässig, wobei die Wiederaufnahme der Arbeiten dann der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen ist. Sollte sich zwischenzeitlich eine Änderung der Sach- oder Rechtslage ergeben haben, könnte die Wiederaufnahme der Bauarbeiten je nach Baufortschritt und Umfang der Rechtsänderung dann auch von Auflagen abhängig gemacht oder auch ganz untersagt werden.

Zu Frage 3)

Beim Beispiel, welches unter Ziff. 1 aufgeführt ist, läuft die gesetzliche Frist zur Unterbrechung ohne Verfall der Baugenehmigung vom 01.12.2023 bis zum 01.12.2024. Durch die Verlängerung würde die weitere Unterbrechung der Bauarbeiten bis zum 01.11.2025 gestattet.

III. Verlängerung der Geltungsdauer, Abs. 2

Die Regelungen über die Verlängerung der Geltungsdauer nach Abs. 2 gelten sowohl hinsichtlich der Beginn- als auch der Unterbrechungstatbestände gem. Abs. 1. 17

1. Voraussetzungen, Abs. 2 Satz 1

Voraussetzung einer Verlängerung der Geltungsdauer ist ein **schriftlicher Antrag** des Bauherrn, Abs. 2 Satz 1. 18

Die Geltungsfrist nach Abs. 1 „kann“ nach Abs. 2 Satz 1 verlängert werden, die Verlängerung steht also im **Ermessens** der Bauaufsichtsbehörde. Dieses ist jedoch auf Null reduziert, wenn das Vorhaben zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag weiterhin den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.³² Entspricht das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht (mehr), so ist die Verlängerung abzulehnen.³³ Faktisch besteht damit nahezu kein Entschließungsermessen der Behörde.³⁴ 19

Die Bauaufsichtsbehörde ist an ihre frühere Bewertung bei der Bescheidung des Verlängerungsantrags nicht gebunden.³⁵ Entsprach die Baugenehmigung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei Erteilung nicht, erweist sich das Vorhaben bei der Bescheidung des Verlängerungsantrags hingegen als genehmigungsfähig, so hat die Verlängerung zu erfolgen. Bewertet die Bauaufsichtsbehörde die baurechtlichen Zulässigkeit im Rahmen des Verlängerungsantrags in Abweichung zur Auffassung bei Genehmigungserteilung nunmehr rechtmäßigerweise als negativ und lehnt demzufolge den Verlängerungsantrag ab, so realisiert sich hierdurch dasjenige Risiko, dass der Bauherr durch die Überschreitung der ursprünglichen Geltungsdauer selbst gesetzt hat.³⁶ 20

(entfallen) 21

Abs. 2 führt nicht zu einer Neuerteilung der Baugenehmigung, sondern zu einer **Fortgeltung** der Baugenehmigung unter Verlängerung der Geltungsdauer. Demzufolge bedarf es für die Verlängerung keiner Vorlage neu zu bescheidender Bauantragsunterlagen. Inwieweit die bei der Genehmigungserteilung mitwirkenden Behörden und Stellen auch bei der Verlängerung nach Abs. 2 zu beteiligen sind, ist im Einzelnen streitig. Da Voraussetzung für die Verlängerung die (weiterhin) bestehende Vereinbarkeit mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist und deren Bewertung im Rahmen der Genehmigungserteilung teilweise besonderen Behörden und Stellen obliegt, erscheint zumindest eine informelle Beteiligung 22

der entsprechenden Behörden und Stellen bei einer Verlängerungsabsicht der Bauaufsichtsbehörde mit der Einräumung einer Möglichkeit zur etwaigen Stellungnahme geboten. Wird die Genehmigung verlängert, ist die Gemeinde unter Beifügung einer Ausfertigung des Verlängerungsbescheides hiervon zu unterrichten, § 74 Abs. 6 Satz 1.

Die Verlängerung der Geltungsdauer durch die Bauaufsichtsbehörde stellt einen **Verwaltungsakt** dar, dessen Regelungswirkung i. S. d. § 35 Satz 1 VwVfG NRW sich auf die Verlängerung der Geltungsdauer beschränkt. Die (weiterhin) bestehende Vereinbarkeit mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften (s. o. Rn. 19) ist Rechtmäßigkeitsvoraussetzung des Verlängerungsbescheides, nicht Regelungsinhalt. Ist die erteilte Baugenehmigung bestandskräftig, lebt ihre Anfechtbarkeit bei einer Verlängerung mithin nicht erneut auf.³⁷ Allerdings kann der – rechtsmittelfähige – Verlängerungsbescheid eigenständiger Gegenstand einer Drittanfechtungsklage des Nachbarn sein. **23**

2. Dauer der Verlängerung, Abs. 2 Satz 1

Die **Dauer** der Verlängerung beträgt „bis zu einem Jahr“. Abs. 2 Satz 1 normiert hierdurch keine Regelverlängerungsdauer, sondern eine Höchstdauer. Die Dauer der Verlängerung steht im vollen Ermessen der Behörde.³⁸ Diese ist insbesondere nicht verpflichtet oder gehalten, stets die Höchstdauer der Verlängerung auszuschöpfen. Die Formulierung „jeweils“ verdeutlicht, dass eine mehrfache Verlängerung der Geltungsdauer möglich ist. **24**

Die Verlängerung schließt an das Ende der Geltungsdauer an. Wird die Bauaufsichtsbehörde – ggf. nach Jahren – durch gerichtliche Entscheidung zur Verlängerung der Geltungsdauer verpflichtet, so wird der Ablauf der Verlängerungsfrist für die Dauer des Rechtsmittelverfahrens **gehemmt**.³⁹ **25**

3. Rückwirkende Verlängerung, Abs. 2 Satz 2

Abs. 2 Satz 2 ermöglicht ausdrücklich auch eine rückwirkende Verlängerung der Geltungsdauer. Voraussetzung hierfür ist nach der im Rahmen der Novellierung im Jahr 2018 vorgenommenen Ergänzung des Gesetzes in Abs. 2 Satz 2 („wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist“) aber, dass der entsprechende Verlängerungsantrag **vor Ablauf** der in Abs. 1 geregelten Frist gestellt wird.⁴⁰ Der Gesetzgeber beendet damit die bisher praktizierte Vorgehensweise, wonach ein Verlängerungsantrag auch noch **nach Ablauf** der Frist aus Abs. 1 innerhalb des „Verlängerungszeitraums“ gestellt werden konnte.⁴¹ **26**

Vgl. zum Bauvorbescheid BGH, NJW 1988, 2884 und die st. Rspr. des OVG Münster, z. B. BRS 47 Nr. 140. 34

S. allerdings Rn. 24 zum Ermessen der Behörde hinsichtlich der Dauer der Verlängerung. 35

Vgl. bereits OVG Berlin, BRS 22 Nr. 141. 36

Vgl. auch *Johlen*, in: Gädtke/Johlen/Wenzel/Hanne/Kaiser/Koch/Plum, § 75 Rn. 19. 37

OVG Münster, BeckRS 2016, 41329; OVG Münster, BRS 35 Nr. 202; so auch *Johlen*, in: Gädtke/Johlen/Wenzel/Hanne/Kaiser/Koch/Plum, § 75 Rn. 21. 38

Vgl. zum Bauvorbescheid OVG Münster, BRS 47 Nr. 140. 39

OVG Münster, Urt. vom 13.6.1990 – 10 A 2028/87 –; OVG Münster, Urt. v. 8.10.1992 – 10 A 1022/90 – und OVG Münster, Urt. v. 1.3.1995 – 7 A 391/92 – jeweils n. v. 40

LT-Drs. 17/2166, S. 194; *Schulte*, in: Hahn/Schulte/Radeisen/Schulte/van Schewick, § 75 Rn. 31; *Johlen*, in: Gädtke/Johlen/Wenzel/Hanne/Kaiser/Koch/Plum, § 75 Rn. 22; noch auf die Rechtslage bis zur BauO NRW 2018 abstellend *Dreesen*, in: BeckOK BauO NRW, § 75 Rn. 32. 41

Vgl. OVG Münster, Urt. v. 22.5.1987 – 10 A 632/85 – (juris).

Zitiervorschläge:

Schönenbroicher/Kamp/Henkel/Hellhammer-Hawig/Grüner BauO NRW 2018 § 75 Rn. 17-26

Schönenbroicher/Kamp/Henkel/Hellhammer-Hawig/Grüner, 2. Aufl. 2022, BauO NRW 2018 § 75 Rn. 17-26

© Verlag C.H.BECK oHG 2024

§ 82 Abs.1 BauO NRW i. V. m. § 2 Abs. 3 PrüfVO NRW:

Nutzungsuntersagung bei fehlenden Sachverständigenprüfungen

In letzter Zeit werden häufiger Brandverhütungsschauen der Brandschutzdienststelle durchgeführt. In einem Bericht werden fehlende Sachverständigenprüfungen als Mangel aufgelistet. Für Durchsetzung der Mängelbeseitigung ist die Bauaufsicht zuständig. Die Forderung zur Durchführung der Sachverständigenprüfungen wurde dem Eigentümer mehrmals mit Androhung und Festsetzung von Zwangsmitteln (hier: Zwangsgeld) zugestellt.

Der Eigentümer weigert sich nach wie vor die Prüfungen zu beauftragen. Die Bauaufsicht überlegt daher, eine neue Ordnungsverfügung (hier: Nutzungsuntersagung) zu erlassen. Nach Rücksprache mit dem Ministerium ist dies nach § 82 Abs.1 S.2 BauO NRW möglich, da zumindest eine abstrakte Gefahr vorliegt. Die beratende Kanzlei der Stadt Wiehl sieht dagegen eine Nutzungsuntersagung als nicht verhältnismäßig an.

Fragen

1. Wäre die abstrakte Gefahr ausreichend, um die Nutzung für den Betrieb zu untersagen?
2. Gibt es hier Erfahrungen bei anderen Bauaufsichtsbehörden?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Nach den Kommentaren Rehm und Gädtke/Temme gibt § 58 Abs. 2 der Bauaufsichtsbehörde die Befugnisse in Wahrnehmung diese Aufgaben nach pflichtgemäßen Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Auch wenn das Ministerium eine abstrakte Gefahr als Möglichkeit ansieht, eine Nutzungsuntersagung nach § 82 Abs. 1 S.2 BauO NRW auszusprechen, wird von den Kommentaren zur BauO NRW eine konkrete Gefahr als Schwelle zur Eingriffsmöglichkeit gesehen.

Wenn sich somit aus den fehlenden Sachverständigenbescheinigungen (§ 2 Abs.3 PrüfVO NRW) eine konkrete Gefahr begründet, könnte die Möglichkeit bestehen nach § 82 Abs.1 Satz 2 einzugreifen.

Aus dem beschriebenen Sachverhalt lässt sich nicht entnehmen, dass es sich dabei um eine konkrete Gefahr handelt, die zu einer Nutzungsuntersagung führen könnte.

Zu Frage 2)

Die Diskussion zeigte, dass es sich bei fehlenden Sachverständigenbescheinigungen in der Regel um den Versuch handelt, die für die Sachverständigenbescheinigungen entstehenden Kosten nicht ausgeben zu müssen.

Es sollte immer in Gesprächen versucht werden, dem Eigentümer den Grund und den Sinn der Verpflichtung für Sachverständigenbescheinigungen zu erklären.

Ggf. ist dann bei der Androhung und Festsetzung von Zwangsmittel (hier: Zwangsgeld) diese entsprechend hoch anzusetzen.

Eine Nutzungsuntersagung (sofern eine konkrete Gefahr vorliegt) sollte als letztes Mittel dienen. Dabei ist allerdings problematisch, dass nach längerer Wartezeit die Feststellung einer konkreten Gefahr schwieriger vermittelbar ist als direkt zu Beginn.

**§ 84 Abs.2 BauO NRW:
Bescheinigung Rohbaufertigstellung**

Auszug aus § 84 Abs. 2

„Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung genehmigter Anlagen sind der Bauaufsichtsbehörde von der Bauleiterin oder dem Bauleiter jeweils eine Woche vorher anzuzeigen, um der Bauaufsichtsbehörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Mit der Anzeige der Rohbaufertigstellung sind die Bescheinigungen über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen über die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis einzureichen. Ist eine Bauleiterin oder ein Bauleiter der Bauaufsichtsbehörde nicht benannt worden, trifft die Pflicht die Bauherrschaft. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr oder von ihr Beauftragten Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten von der Bauherrschaft oder der Bauleiterin oder dem Bauleiter angezeigt werden.“

Das Gesetz wird so verstanden, dass mit der Rohbauanzeige eine Bescheinigung über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen über die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis einzureichen ist.

Zur abschließenden Fertigstellung ist die endgültige Bescheinigung der Übereinstimmung einzureichen.

Frage

Fordern andere Bauaufsichtsbehörden ebenfalls zwei Bescheinigung (zum Rohbau und zur abschließenden Fertigstellung)?

Ergebnis

Es ist richtig, dass nach der aktuellen Rechtslage zwei separate Bescheinigungen vorgelegt werden müssen.

Ca. 1/3 der anwesenden Bauaufsichtsbehörden fordern diese zwei separaten Bescheinigungen.

Das Thema wurde bereits in der 99. Sitzung des AK bab (TOP 12) behandelt. Auf das Protokoll diese Sitzung wird verwiesen.

§ 1 Abs. 3 BauPrüfVO:

Bauantragsformular

Für Anträge, die Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung und einzelne Bauvorlagen sind die von der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Sammlung des Ministerialblattes unter Gliederungsnummer 23210 bekannt gemachten Vordrucke zu verwenden.

Unter Ziffer 10 des aktuellen Bauantrag-Formulars für Verfahren gemäß § 64 BauO NRW werden unter den einschlägigen Gebäudekategorien, für die eine SV-Bescheinigung Brandschutz erforderlich ist, u.a. "Nicht-Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 bis 5" genannt.

In § 68 Abs. 2 BauO NRW steht jedoch:

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

Gemäß Abs. 4 gilt Absatz 2 Satz 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

Welche Gebäudetypen mit Nicht-Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 bis 5 sind unter Ziffer 10 des Antragsformulars gemeint? Handelt es sich hier nicht vielmehr um einen Fehler im Formular?

Ergebnis

Zu § 50 Sonderbauten führt der Entwurf der VV aus, dass Standardgebäude 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.

Daher handelt es sich nicht um einen Fehler, sondern um die konsequente Umsetzung dieser Einstufung.

In der Diskussion über die Abgrenzung wurde jedoch auch eingebracht, dass die o.g. „weiche“ Abgrenzung zwischen wohnähnlichen Gebäuden und Sonderbauten in der Praxis zu schwierigen Übergangsfällen führen kann. Im Zuge der Gleichbehandlung behandeln einige Behörden daher zunächst alle Nicht-Wohngebäude als Sonderbauten. Diese Praxis sei auch vom MHKBD als vertretbar eingeschätzt worden.

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ, Ort		Adresszeichen	
<input type="radio"/> Bauantrag <input type="radio"/> Antrag auf Vorbescheid		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018	
Bauherrschafft (§ 53 BauO NRW 2018)		Entwurfverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)	
Name, Vorname, Firma		Name, Vorname, Büro	
Straße, Hausnummer		Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort		PLZ, Ort	
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift		bauvorlageberechtigt*: (§ 67 Absatz 3, 4a BauO NRW 2018) Name, Vorname	
Mikrofonnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes, Nummer im Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten			
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
E-Mail		E-Mail	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil			
Gemarkung(en)		Flur(e)	Flurstück(e)
Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 <input type="radio"/> 2 <input type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 4 <input type="radio"/> 5 <input type="radio"/> Sonstige bauliche Anlage <input type="radio"/>			
<input type="checkbox"/> Wohngebäude		<input type="checkbox"/> Sonderbau (auch Nicht-Wohngebäude, nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)	
<input type="checkbox"/> Sonderbau gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW 2018			
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)			
Das Bauvorhaben bedarf einer			
<input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) <input type="checkbox"/> Befreiung (§31 Absatz 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage zu begründen.			
<input type="checkbox"/> Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes/der Standsicherheit).			
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)			
planungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/>		bauordnungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/>	
Fragestellung:			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens		Bescheid vom	erteilt von (Behörde)
<input type="checkbox"/> Vorbescheid			
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung			
<input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis			
<input type="checkbox"/>			
Fortsetzung Blatt 2			

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt:

(einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

1. 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach BauGB)
3. 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4. 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB)
5. 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6. 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
- 7.1 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
- 7.2 2-fach Bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
- 7.3 Bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 3.1.1.3 AVerwGebO NRW zwingend aufzuführen.

Herstellungssumme: **Zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind**

8. 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9. 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)
(z.B. Brandschutzkonzept für Anlagen gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW)

Vor Erteilung der Baugenehmigung wird gemäß § 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 eingereicht:

10. 2-fach die Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, für Nicht-Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 bis 5 sowie Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² bis 1000 m²)

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns wird gemäß § 68 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- 11.1 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 11.2 Abweichend von den Nrn. 10, 11.1 wird - soweit erforderlich - eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
 - den Nachweis des Schallschutzes
 - den Nachweis des Wärmeschutzes
 - den Nachweis der Standsicherheit
 - den Nachweis des Brandschutzes

12. Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz13. Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG14. Erklärung der/des Entwurfsverfassenden bei Vorhaben gemäß § 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018):
Ich erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Ort, Datum

Ort, Datum

Für die Bauherrschaft:

Die/Der bauvorlageberechtigte* Entwurfsverfassende:

Unterschrift**

Unterschrift**

*Nur Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden erstellt worden sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). Für die Gebäudeklassen 1 und 2 ist eine eingeschränkte Bauvorlageberechtigung gemäß § 67 Absatz 4a BauO NRW 2018 ausreichend. In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.

**Angesichts des Wegfalls des gesetzlichen Schriftformerfordernisses müssen die Vordrucke nicht unterschrieben werden. Die Unterschriftsfelder tragen lediglich dem Umstand Rechnung, dass vielfach der Wunsch besteht, Anträge unterschreiben zu können, auch wenn dies nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist.

§ 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB i. V. m. UVPG, Anlage 1, Nr. 18.7:

Freiflächensolaranlagen

Beantragt ist die Errichtung einer Freiflächensolaranlage auf einer Fläche längs der Autobahn mit einer Größe von mehr als 2 ha im Außenbereich. Die Anlage soll in einer Entfernung von maximal 200 m von der Autobahn entstehen.

Frage

Wie wird mit einer möglichen UVP-Pflicht umgegangen?

Ergebnis

Die Anlagen sind nach aktueller Fassung des BauGB im Außenbereich privilegiert.

In der Liste des UVP NRW (Anlage) sind diese Freiflächensolaranlagen aus dem o.g. UVPG des Bundes nicht enthalten, so dass auch keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es ist § 35 Abs. 1 BauGB abzuarbeiten, wonach die öffentlichen Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen dürfen.

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=5420070525142752074

Hinweis:

Beigefügt ist ein Handlungsleitfaden zur Identifikation möglichst konfliktarmer Räume für Freiflächensolarenergieanlagen (entwickelt von der Abteilung Kreisentwicklung des Kreises Viersen) in der Anlage – alle Angaben ohne Gewähr

ENTWURF Handlungsleitfaden zur Identifikation möglichst konfliktarmer Räume für Freiflächen-Solarenergie-Anlagen (FFSA):

Der Leitfaden dient als Orientierung zur möglichst frühzeitigen Konfliktvermeidung bzw. Identifikation möglichst geeigneter Standorte über die beigefügte räumliche Verortung der im Leitfaden genannten Kriterien (Raumanalyse). Der Leitfaden trifft keine Zulässigkeitsentscheidung im Sinne des Baurechts (Baugenehmigung bzw. Bauleitplanung) und evtl. weiterer erforderlicher Genehmigungsverfahren z.B. nach Wasserrecht im Kontext Floating-PV Anlagen.

Fallkonstellation	privilegierte FFSA-Vorhaben nach § 35 I Nr. 8 a, b und § 35 I Nr. 9 a, b c BauGB (Baugenehmigung)		nicht privilegierte FFSA-Vorhaben (Bauleitplanung und Baugenehmigung)	
	raumbedeutsam ⁱ (ab 10 ha, 2 -10 ha = EF)	nicht raumbedeutsam (bis 2 ha, 2-10 ha = EF)	raumbedeutsam (ab 10 ha, 2 -10 ha = EF)	nicht raumbedeutsam (bis 2 ha, 2-10 ha = EF)
A) Priv. Bereiche (§ 35 I BauGB)	A) Privilegierte Bereiche (§ 35 I BauGB)	A) Privilegierte Bereiche (§ 35 I BauGB)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Nr. 8b: In einem Abstand von 200m längs von Schienenwegen des übergeordneten Netzes i.S.d. § 2b AEG mit zwei Hauptgleisen oder in einem Abstand von 200m längs von Autobahnen - Nr. 9: besondere Solaranlagen nach § 48 EEG in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2, mit Grundfläche bis 2,5 ha, je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage 	<ul style="list-style-type: none"> - Nr. 8b: In einem Abstand von 200m längs von Schienenwegen des übergeordneten Netzes i.S.d. § 2b AEG mit zwei Hauptgleisen oder in einem Abstand von 200m längs von Autobahnen - Nr. 9: besondere Solaranlagen nach § 48 EEG in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2, mit Grundfläche bis 2,5 ha, je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage 	Keine Anwendung	Keine Anwendung
B) Ziele der RO ⁱⁱ	B) Ziele der Raumordnung	B) Ziele der Raumordnung	B) Ziele der Raumordnung	B) Ziele der Raumordnung
vorzugsweise besonders geeignete Standorte (insb. im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig zu prüfen)	Keine Anwendung 2. Änd. LEP NRW: Ziele 10.2-14 und 10.2-15 adressieren nach dem Wortlaut nur die Regional- und Bauleitplanung. D.h. diese Ziele gelten nicht für privilegierte Vorhaben nach §35 BauGB	Keine Anwendung	<p><u>Vorzugsweise besonders geeignete Standorte</u> LEP NRW Grundsatz 10.2-17:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brachflächen, Halden und Deponien, Verfüllungen (mit Ausnahme der hochwertig rekultivierten bzw. Verfüllung mit Rekultivierungsverpflichtungen), l.w. benachteiligte Gebiete (nicht im Planungsraum vorhanden), künstl. oder erheblich veränderte Oberflächengewässer - 500m: Bundesfernstraßen (BAB und Bundesstraße), Landstraßen und überregionale Schienenwege (aber: Angrenzenden an Siedlungsbereich nur 200m Abstand) - 200m: dem öff. Verkehr gewidmeten Straßen und Schienenwegen <p>LEP NRW Grundsatz 10.2-18:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arrondierende Nutzung zum Siedlungsraum (ASB/GIB) 	Keine Gültigkeit der Festlegungen für raumbedeutsame FFSA sowohl im LEP (Ziel 10.2-14) als auch im RPD (solange Kapitel 5.5.2 noch in Kraft) <i>Hinweis: Es kann im Sinne einer Lenkung auf vorbelastete Standorte sinnvoll sein, die besonders geeigneten Standorte als kommunale Kriterien zu übernehmen.</i>
Ausschluss	<p>§ 35 III S.3 1 HS BauGB: Widerspruch Ziel d. RO?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort muss durch Ziel d. RO hinreichend „anderweitig verplant“ sein bzw. RO-Ziel kann bei Realisierung des Vorhabens im angestrebten Umfang nicht mehr erreicht werden <p><u>Ausschluss/Entgegenstehende Festlegungen</u> (nicht abschließend – vgl. Vortrag BezReg D´Dorf DEZ 32 vom 19.04.2023 Folie 30):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wald, - BSNⁱⁱⁱ, - ÜSB, - Besonders schutzwürdige Böden (solange RPD 2018 Kap. 5.5.2 noch in Kraft) 	<p>§ 35 III S.3 1 HS BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bindungswirkung <p>➔ Die Zulässigkeit ist nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen.</p>	<p>Widerspruch Ziel d. RO?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort muss durch Ziel d. RO hinreichend „anderweitig verplant“ sein bzw. RO-Ziel kann bei Realisierung des Vorhabens im angestrebten Umfang nicht mehr erreicht werden <p><u>Ausschluss/Entgegenstehende Festlegungen</u> (nicht abschließend – vgl. Vortrag BezReg D´Dorf DEZ 32 vom 19.04.2023 Folie 30):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wald, - BSNⁱⁱⁱ, - ÜSB, - Besonders schutzwürdige Böden (solange RPD 2018 Kap. 5.5.2 noch in Kraft) - AFA-Zweckgebunden 	Keine Gültigkeit der Festlegungen für raumbedeutsame FFSA sowohl im LEP (Ziel 10.2-14) als auch im RPD (solange Kapitel 5.5.2 noch in Kraft) Aber: Andere Festlegungen zu Schutz- und Nutzfunktionen des LEP NRW und / oder RPD sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. ➔ Siehe Einzelfallprüfung (Eine Betroffenheit der in der links stehenden Spalte genannten entgegenstehenden Festlegungen führen i.d.R. zu einer Raumbedeutsamkeit der FFSA: Raumbeflussung, wegen Betroffenheit entgegenstehender Ziele der RO.)

ENTWURF Handlungsleitfaden zur Identifikation möglichst konfliktarmer Räume für Freiflächen-Solarenergie-Anlagen (FFSA):

Der Leitfaden dient als Orientierung zur möglichst frühzeitigen Konfliktvermeidung bzw. Identifikation möglichst geeigneter Standorte über die beigefügte räumliche Verortung der im Leitfaden genannten Kriterien (Raumanalyse). Der Leitfaden trifft keine Zulässigkeitsentscheidung im Sinne des Baurechts (Baugenehmigung bzw. Bauleitplanung) und evtl. weiterer erforderlicher Genehmigungsverfahren z.B. nach Wasserrecht im Kontext Floating-PV Anlagen.

Fallkonstellation	privilegierte FFSA-Vorhaben nach § 35 I Nr. 8 a, b und § 35 I Nr. 9 a, b c BauGB (Baugenehmigung)		nicht privilegierte FFSA-Vorhaben (Bauleitplanung und Baugenehmigung)	
	raumbedeutsam ⁱ (ab 10 ha, 2 -10 ha = EF)	nicht raumbedeutsam (bis 2 ha, 2-10 ha = EF)	raumbedeutsam (ab 10 ha, 2 -10 ha = EF)	nicht raumbedeutsam (bis 2 ha, 2-10 ha = EF)
	<ul style="list-style-type: none"> - AFA-Zweckgebunden - Schienenwege / Infrastrukturtrassen (vgl. RPD Kap. 5.1.3 Z 1 u. 2) - Sondierungsbereiche für BSAB (Beikarte 5C im Maßstab 1:200.000) (Kap. 5.4.1 RPD Ziel) 		<ul style="list-style-type: none"> - Schienenwege / Infrastrukturtrassen (vgl. RPD Kap. 5.1.3 Z 1 u. 2) - Sondierungsbereiche für BSAB (Beikarte 5C im Maßstab 1:200.000) (Kap. 5.4.1 RPD Ziel) - Ackerwertzahl > 55 nur Agri-PV nach DIN SPEC 91434 (2. Änd. LEP NRW Z 10.2-15) 	<p><i>Hinweis: Es kann ggf. angezeigt sein, auf kommunaler Ebene eine Steuerung / Lenkung über eigene kommunale Kriterien zu ergänzen (siehe hierzu den Abschnitt „ergänzende kommunale Kriterien“.)</i></p>
Einzelfallprüfung	<p><u>Einzelfall (EF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ASB, ASB – Z (bezogen auf den Bedarf/Zweckbindung), - GIB^{iv} (durch Änd. BauNVO Nutzung FFSA möglich), - Sondierungsbereiche ASB (Maßstab 1:200.000), - Sondierungsbereiche GIB (Maßstab 1:200.000), - BSLE, - BGG, - BSAB - WEB^v 		<p><u>Einzelfall (EF)</u></p> <p>LEP Erlass EE Nr. 3.2.2 weitgehend identisch mit LEP NRW Ziel 10.2-14:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RGZ, BSLE, BSLV (bes. Bedeutung für Offenlandarten Vögel), lw. Kernräume (sofern nicht Ackerwertzahl > 55 nur Agri-PV greift), BGG, BSAB - Vorhandene stehende künstliche Oberflächengewässer (Floating-PV) (vorhandene Abgrabungsgewässer)^{vi} - ASB, Sondierungsbereiche ASB, GIB, Sondierungsbereiche GIB (zeichnerische Festlegungen sind auch bei raumbedeutsamen, nicht-privilegierten FFSA zu berücksichtigen) (Betrachtung Sondierungsbereichen im Maßstab 1:200.000) <p>LEP NRW Grundsatz 10.2-17:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WEB^v <p>RPD 2018 Kap. 5.5.2, GS 1-4 (siehe auch ergänzende Einzelfallprüfungen unter G) ergänzende kommunale Kriterien):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Biotopverbundflächen Fachkonzept LANUV (, sofern nicht bereits durch BSN, BSLE, LSG, NSG gesichert) - Geplante ober- und unterirdische Trassen der Energiefernleitungen nach EnWG 	<p><u>Einzelfall (EF):</u></p> <p>zur Vereinbarkeit mit der Schutz- und Nutzfunktion der Festlegungen im Regionalplan: (Aufzählung aus Vortrag BezReg D´Dorf DEZ 32 vom 19.04.2023):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ASB, Sondierungsbereiche ASB, GIB, Sondierungsbereiche GIB, RGZ, BSLE, BGG (Betrachtung Sondierungsbereichen im Maßstab 1:200.000) - BSAB, vorhandene stehende künstliche Oberflächengewässer (Floating-PV) (vorhandene Abgrabungsgewässer)^{vi}
C) Fachrecht	C) Infrastruktur	C) Infrastruktur	C) Infrastruktur	C) Infrastruktur
Ausschluss	<p><u>Infrastruktur (-)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbauverbotszone^{vii} 40 m von Bundesautobahnen (bzw. 60 Meter um Mitte) - Anbauverbotszone 20m von Bundesstraßen (bzw. 30 Meter um Mitte) - Abstände zu Leitungen und Trassen (siehe Endnote^{viii}) 	<p><u>Infrastruktur (-)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbauverbotszone 40 m von Bundesautobahnen (bzw. 60 Meter um Mitte) - Anbauverbotszone 20m von Bundesstraßen (bzw. 30 Meter um Mitte) - Abstände zu Leitungen und Trassen (siehe Endnote^{viii}) 	<p><u>Infrastruktur (-)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbauverbotszone 40 m von Bundesautobahnen (bzw. 60 Meter um Mitte) - Anbauverbotszone 20m von Bundesstraßen (bzw. 30 Meter um Mitte) - Abstände zu Leitungen und Trassen (siehe Endnote^{viii}) 	<p><u>Infrastruktur (-)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbauverbotszone 40 m von Bundesautobahnen (bzw. 60 Meter um Mitte) - Anbauverbotszone 20m von Bundesstraßen (bzw. 30 Meter um Mitte) - Abstände zu Leitungen und Trassen (siehe Endnote^{viii})
Einzelfallprüfung	<p><u>Infrastruktur (EF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone von 40 Meter vom Fahrbahnrand von Landes- und Kreisstraßen (alternativ 45 m vom Mittelpunkt) §25 V StrWG NRW 	<p><u>Infrastruktur (EF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone von 40 Meter vom Fahrbahnrand von Landes- und Kreisstraßen (alternativ 45 m vom Mittelpunkt) §25 V StrWG NRW 	<p><u>Infrastruktur (EF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone von 40 Meter vom Fahrbahnrand von Landes- und Kreisstraßen (alternativ 45 m vom Mittelpunkt) §25 V StrWG NRW 	<p><u>Infrastruktur (EF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone von 40 Meter vom Fahrbahnrand von Landes- und Kreisstraßen (alternativ 45 m vom Mittelpunkt) §25 V StrWG NRW

ENTWURF Handlungsleitfaden zur Identifikation möglichst konfliktarmer Räume für Freiflächen-Solarenergie-Anlagen (FFSA):

Der Leitfaden dient als Orientierung zur möglichst frühzeitigen Konfliktvermeidung bzw. Identifikation möglichst geeigneter Standorte über die beigefügte räumliche Verortung der im Leitfaden genannten Kriterien (Raumanalyse). Der Leitfaden trifft keine Zulässigkeitsentscheidung im Sinne des Baurechts (Baugenehmigung bzw. Bauleitplanung) und evtl. weiterer erforderlicher Genehmigungsverfahren z.B. nach Wasserrecht im Kontext Floating-PV Anlagen.

D) Fachrecht	D) Arten- und Naturschutz	D) Arten- und Naturschutz	D) Arten- und Naturschutz	D) Arten- und Naturschutz
Ausschluss	Ein privilegiertes Vorhaben ist zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass der Gesetzgeber die Vorhaben nach Abs. 1 in planähnlicher Weise dem Außenbereich zugewiesen und ihnen damit einen Vorrang eingeräumt hat Ggf. entgegenstehen Belange sind im Genehmigungsverfahren konkret zu bewerten § 35 III BauGB gibt hier eine nicht abschließende Aufzählung der öff. Belange	Ein privilegiertes Vorhaben ist zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass der Gesetzgeber die Vorhaben nach Abs. 1 in planähnlicher Weise dem Außenbereich zugewiesen und ihnen damit einen Vorrang eingeräumt hat Ggf. entgegenstehen Belange sind im Genehmigungsverfahren konkret zu bewerten § 35 III BauGB gibt hier eine nicht abschließende Aufzählung der öff. Belange	- FFH-Gebiete, 300 Meter Umgebung von FFH- Gebieten - Vogelschutzgebiete, 300 Meter Umgebung von Vogelschutzgebieten - NSG, NSG geplant - LSG (im Zweifel jedoch überwindbar wegen überragendem Interesse des Ausbaus der EE nach § 2 EEG) - Gesetzlich geschützte Biotope - Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (GGL) - Alleen - Geschützte Landschaftsbestandteile (GL) - Naturdenkmale (ND) - Kartierte FFH-Lebensraumtypen (gefährdete Erhaltung) ^{ix} - Moor- / Niedermoorstandorte ^x - Ausgleichsflächen(kataster) ^{xi} , Aufforstungsflächen	- FFH-Gebiete, 300 Meter Umgebung von FFH- Gebieten - Vogelschutzgebiete, 300 Meter Umgebung von Vogelschutzgebieten - NSG, NSG geplant - LSG (im Zweifel jedoch überwindbar wegen überragendem Interesse des Ausbaus der EE nach § 2 EEG) - Gesetzlich geschützte Biotope - Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (GGL) - Alleen - Geschützte Landschaftsbestandteile (GL) - Naturdenkmale (ND) - Kartierte FFH-Lebensraumtypen (gefährdete Erhaltung) ^{ix} - Moor- / Niedermoorstandorte ^x - Ausgleichsflächen(kataster) ^{xi} , Aufforstungsflächen
Einzelfallprüfung	Ggf. entgegenstehende Belange sind im Genehmigungsverfahren konkret zu bewerten § 35 III BauGB gibt hier eine nicht abschließende Aufzählung der öff. Belange	Ggf. entgegenstehende Belange sind im Genehmigungsverfahren konkret zu bewerten § 35 III BauGB gibt hier eine nicht abschließende Aufzählung der öff. Belange	- (ergänzende) Flächen für den Biotopverbund bzw. ökologische Korridore - Linienhafte Strukturen entlang von Verkehrswegen sind durch naturnahe Gestaltung und Pflege aufzuwerten. (15m entlang von linienhafte Strukturen / entlang von Verkehrswegen) § 2 Abs. 7 LNatSchG	- (ergänzende) Flächen für den Biotopverbund bzw. ökologische Korridore - Linienhafte Strukturen entlang von Verkehrswegen sind durch naturnahe Gestaltung und Pflege aufzuwerten. (15m entlang von linienhafte Strukturen / entlang von Verkehrswegen) § 2 Abs. 7 LNatSchG
E) Fachrecht	E) Fachrecht Wasserrecht	E) Fachrecht Wasserrecht	E) Fachrecht Wasserrecht	E) Fachrecht Wasserrecht
Ausschluss	- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) HQ 100 - Wasserschutzzonen I und II - (naturnahe) Gewässer, Gewässerrandstreifen und Gewässer-Entwicklungskorridore	- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) HQ 100 - Wasserschutzzonen I und II - (naturnahe) Gewässer, Gewässerrandstreifen und Gewässer-Entwicklungskorridore	- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) HQ 100 - Wasserschutzzonen I und II - (naturnahe) Gewässer, Gewässerrandstreifen und Gewässer-Entwicklungskorridore	- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) HQ 100 - Wasserschutzzonen I und II - (naturnahe) Gewässer, Gewässerrandstreifen und Gewässer-Entwicklungskorridore
Einzelfallprüfung	- Wasserschutzzone III und IIIa,b - Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen ^{xii}	- Wasserschutzzone III und IIIa,b - Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen ^{xii}	- Wasserschutzzone III und IIIa,b - Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen ^{xii}	- Wasserschutzzone III und IIIa,b - Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen ^{xii}
F) Fachrecht	F) Weitere fachrechtliche Vorgaben	F) Weitere fachrechtliche Vorgaben	F) Weitere fachrechtliche Vorgaben	F) Weitere fachrechtliche Vorgaben
Ausschluss	- Gebiete mit klimatischer Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehungsgebiete	- Gebiete mit klimatischer Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehungsgebiete	- Gebiete mit klimatischer Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehungsgebiete	- Gebiete mit klimatischer Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehungsgebiete
Einzelfallprüfung	- Geotope, - Bodendenkmäler, - Umgebungsschutz im Umfeld von Baudenkmalern, - Räume mit laufenden Fachplanungen, z.B. Planfeststellungsverfahren	- Geotope, - Bodendenkmäler, - Umgebungsschutz im Umfeld von Baudenkmalern, - Räume mit laufenden Fachplanungen, z.B. Planfeststellungsverfahren	- Geotope, - Bodendenkmäler, - Umgebungsschutz im Umfeld von Baudenkmalern, - Räume mit laufenden Fachplanungen, z.B. Planfeststellungsverfahren	- Geotope, - Bodendenkmäler, - Umgebungsschutz im Umfeld von Baudenkmalern, - Räume mit laufenden Fachplanungen, z.B. Planfeststellungsverfahren
G) Komm. Kriterien	G) ergänzende kommunale Kriterien	G) ergänzende kommunale Kriterien	G) ergänzende kommunale Kriterien	G) ergänzende kommunale Kriterien
Ausschluss (empfohlen)	Keine, da abschließend über § 35 BauGB geregelt (Rechtsanspruch, wenn öff. Belange nicht entgegenstehen)	Keine, da abschließend über § 35 BauGB geregelt (Rechtsanspruch, wenn öff. Belange nicht entgegenstehen)	<i>Hinweis (im Folgenden handelt es sich um Empfehlungen zum Ausschluss):</i> - ASB, Sondierbereiche ASB - GIB, Sondierbereiche GIB - FNP-Darstellung von Baugebieten (W, M, G, S)	<i>Hinweis (im Folgenden handelt es sich um Empfehlungen zum Ausschluss):</i> - ASB, Sondierbereiche ASB - GIB, Sondierbereiche GIB - FNP-Darstellung von Baugebieten (W, M, G, S)

ENTWURF Handlungsleitfaden zur Identifikation möglichst konfliktarmer Räume für Freiflächen-Solarenergie-Anlagen (FFSA):

Der Leitfaden dient als Orientierung zur möglichst frühzeitigen Konfliktvermeidung bzw. Identifikation möglichst geeigneter Standorte über die beigefügte räumliche Verortung der im Leitfaden genannten Kriterien (Raumanalyse). Der Leitfaden trifft keine Zulässigkeitsentscheidung im Sinne des Baurechts (Baugenehmigung bzw. Bauleitplanung) und evtl. weiterer erforderlicher Genehmigungsverfahren z.B. nach Wasserrecht im Kontext Floating-PV Anlagen.

			<ul style="list-style-type: none"> - rechtskräftige Bebauungspläne mit Ausnahme SO für EE – Anlagen - ggf. weitere ergänzende kommunale Kriterien, zum Beispiel auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> - rechtskräftige Bebauungspläne mit Ausnahme SO für EE – Anlagen - ggf. weitere ergänzende kommunale Kriterien, zum Beispiel auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
Einzelfallprüfung			<p>Weitere Kriterien abgeleitet aus 17. Änd. RPD:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanderungskorridore von Großwild (alle 500m ein 50m breiter Korridor, angelehnt an Wildtierbrücken über Autobahnen oder Gleisanlagen sowie in Bezug auf den Wildtierbestand) - Landschaftsbild - Wegeverbindungen (Freizeit und Erholungsnutzung) - Zukünftige / langfristige Siedlungsentwicklung (über die Geltungsdauer des FNP sowie des RPD hinaus) - Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nahrungs- und Futtermittelproduktion, - Raumbedarf für langfristige Siedlungsentwicklungen sowie den erforderlichen Ausbau der Energienetze - Hinweis: ggf. weitere ergänzende kommunale Kriterien, zum Beispiel auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 	<p>Weitere Kriterien abgeleitet aus 17. Änd. RPD:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanderungskorridore von Großwild (alle 500m ein 50m breiter Korridor, angelehnt an Wildtierbrücken über Autobahnen oder Gleisanlagen sowie in Bezug auf den Wildtierbestand) - Landschaftsbild - Wegeverbindungen (Freizeit und Erholungsnutzung) - Zukünftige / langfristige Siedlungsentwicklung (über die Geltungsdauer des FNP sowie des RPD hinaus) - Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nahrungs- und Futtermittelproduktion (u.a. Prüfung Umgang mit Ackerwertzahl > 55 nur Agri-PV nach DIN SPEC 91434, da Regelung LEP Ziel 10.2-18 nur für raumbedeutsame Anlagen gilt), - Raumbedarf für langfristige Siedlungsentwicklungen sowie den erforderlichen Ausbau der Energienetze - Hinweis: ggf. weitere ergänzende kommunale Kriterien, zum Beispiel auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
H) Nachrichtliche Übernahme	H) faktischer Ausschluss / tatsächliche Nutzung	H) faktischer Ausschluss / tatsächliche Nutzung	H) faktischer Ausschluss / tatsächliche Nutzung	H) faktischer Ausschluss / tatsächliche Nutzung
faktischer Ausschluss	<ul style="list-style-type: none"> - jegliche (legale) Gebäude - Sport-, Erholungs- u. Freizeitflächen/-anlagen - Landesstraße - Kreisstraße - Gemeindestraße und Wirtschaftswege - Schienenwege - Wald - Gehölz 	<ul style="list-style-type: none"> - jegliche (legale) Gebäude - Sport-, Erholungs- u. Freizeitflächen/-anlagen - Landesstraße - Kreisstraße - Gemeindestraße und Wirtschaftswege - Schienenwege - Wald - Gehölz 	<ul style="list-style-type: none"> - jegliche (legale) Gebäude - Sport-, Erholungs- u. Freizeitflächen/-anlagen - Landesstraße - Kreisstraße - Gemeindestraße und Wirtschaftswege - Schienenwege - Wald - Gehölz 	<ul style="list-style-type: none"> - jegliche (legale) Gebäude - Sport-, Erholungs- u. Freizeitflächen/-anlagen - Landesstraße - Kreisstraße - Gemeindestraße und Wirtschaftswege - Schienenwege - Wald - Gehölz

Erläuterungen zu Abkürzungen:

AFA: Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche,
ASB(-Z): (Zweckgebundene) Allgemeine Siedlungsbereiche,
BAB: Bundesautobahnen,
BezReg: Bezirksregierung,
BGG: Bereiche für den Grundwasser und Gewässerschutz,
BSAB: Bereiche zur Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze,
BSLE: Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung,
BSLV: Bereiche zum Schutz der Landschaft mit bes. Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes,
BSN: Bereiche zum Schutz der Natur,
EE: Erneuerbare Energien,
EF: Einzelfall,
FFH: Flora-Fauna-Habitat,

ENTWURF Handlungsleitfaden zur Identifikation möglichst konfliktarmer Räume für Freiflächen-Solarenergie-Anlagen (FFSA):

Der Leitfaden dient als Orientierung zur möglichst frühzeitigen Konfliktvermeidung bzw. Identifikation möglichst geeigneter Standorte über die beigefügte räumliche Verortung der im Leitfaden genannten Kriterien (Raumanalyse). Der Leitfaden trifft keine Zulässigkeitsentscheidung im Sinne des Baurechts (Baugenehmigung bzw. Bauleitplanung) und evtl. weiterer erforderlicher Genehmigungsverfahren z.B. nach Wasserrecht im Kontext Floating-PV Anlagen.

FNP: Flächennutzungsplan,
G: Gewerbliche Bauflächen,
GGL: Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil,
GS: Grundsatz,
GIB: Bereiche für gewerblich und industrielle Nutzung,
HQ: Abflussmenge bei Hochwasser,
LEP: Landesentwicklungsplan,
LSG: Landschaftsschutzgebiete,
M: gemischte Bauflächen,
NSG: Naturschutzgebiete,
RGZ: Regionale Grünzüge,
RO: Raumordnung,
RPD: Regionalplan Düsseldorf,
S: Sonderbauflächen,
SO: Sondergebiete,
ÜSB: Überschwemmungsbereiche,
ÜSG: Überschwemmungsgebiete,
W: Wohnbauflächen,
WEB: Windenergiebereiche,
Z: Ziel

ⁱ Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG: Rauminanspruchnahme und Raumbeeinflussung (also Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus): vgl. LEP NRW: Erläuterung zur Ziel 10.2-14 und LEP Erlass EE:

- < 2 i.d.R. nicht raumbedeutsam.
- 2 ha bis weniger als 10 ha ist eine Einzelfallprüfung anhand der u.g. Kriterien erforderlich, ob sich eine Raumbedeutsamkeit ergibt.
- 10 ha ist von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen, wenn nicht Umstände des Einzelfalls entgegenstehen.

Kriterien: die Lage, das Maß der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, die Vorbelastung / technische Überprägung der Landschaft, die Vereinbarkeit mit der Standortumgebung oder Summeneffekte von angrenzenden und mittelbar benachbarten vorhandenen Anlagen (Zerschneidungseffekt).

ⁱⁱ Betrachtungsmaßstab für die Regionalplanthemen beträgt 1:50.000 mit Ausnahme der Sondierungsbereiche für BSAB, ASB und GIB: Hier gilt ein Betrachtungsmaßstab von 1:200.000

ⁱⁱⁱ Da BSN Festlegungen im RPD auf einem eigenen Konzept basieren, vertritt die Regionalplanungsbehörde Düsseldorf die Auffassung, dass diese auch weiterhin eine Zielwirkung entfalten. Insofern gilt diese Bedingung nicht für BSN (vgl. Rundverfügung vom 09.10.2023, Aktenzeichen: 32.03.01.00-01-29)

^{iv} GIB und ASB: Festlegung erfolgt auf Grundlage von Bedarfsermittlung (Bevölkerungsprognose o. Gewerbeflächenkonzept), Siedlungsmonitoring (i.d.R. nicht für FFSA geeignet / Arrondierung möglich - Einzelfallprüfung)

^v Seitens des Bundes ist nicht geklärt, ob Windenergiegebiete mit FFSA auf die Flächenziele des WindBG anrechenbar sind. Solange das nicht positiv geklärt ist, sollten die WEB der Windenergienutzung vorbehalten bleiben. Hierzu im Gegensatz steht GS 10.2-17 des LEP NRW. Daher ist zurzeit eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

^{vi} Fläche vollständig abgegraben und mit Folgenutzung vereinbar? (z.B. Rekultivierung). Zusätzlich sind ggf. wasserrechtl. Einschränkungen nach § 36 III WHG zu beachten (https://www.gesetze-im-internet.de/whg_2009/__36.html)

^{vii} Bzgl. Genehmigung von PV-Anlagen im Nahbereich der Autobahn siehe auch: https://www.fba.bund.de/DE/Meldungen/20230131_Freiflaechenphotovoltaikanlagen_Anbauverbotszone.html;jsessionid=1E56658B20B67477DE9FFC2D7ED31600.intranet231

^{viii} 15 m um Gasversorgungs- sowie Produktfernleitungen und um Leitungen für Rohöl und Rohölprodukte; 35 Meter um die Trasse der Rheinwassertransportleitung, 40 m um die Trasse von A-Nord (jeweils von Leitungsachse) und um Hochspannungsfreileitungen bis 45kV = beidseitig 10m, bis 110kV = 20m, ab 110kV = 40m, ab 380 kV = 50m; Keine festgelegten Werte, da einfallabhängig, auf den Grundsatz G1 des Kapitels 5.2 des RPD zur Thematik der Freihaltung von Bereichen neben Transportfernleitungen ist hinzuweisen. Stattdessen Orientierungswerte/Quellen für Grenzwerte zu entnehmen aus DIN EN 50341 sowie <https://www.hamburg.de/contentblob/153022/e6c0457e47429c52b1428fa404a2f5c3/data/bpd-bauliche-anlagen-im-nahbereich-von-hochspannungsfreileitungen.pdf>

^{ix} Hinweis: Kartierte FFH-Lebensraumtypen führen lediglich innerhalb von Naturschutzgebieten (NSG) zum Ausschluss. Außerhalb von NSG handelt es sich um Einzelfallprüfungen.

^x Hinweis: Ohne gesetzliche Grundlage; Empfehlung nach Länderleitfaden Brandenburg (<https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Gemeinsame-Arbeitshilfe-PV-FFA.pdf>) und Positionspapier BUND (https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/bund/position/position_solaranlagen_freiflaechen.pdf)

^{xi} Kompensationsflächen sind ab einer Größe von 500 Quadratmetern GGL (, wenn in Kompensationsflächenverzeichnis eingetragen nach § 39 LNatSchG NRW.)

^{xii} Animation der Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen abrufbar unter <https://mapview.hydrotec.de/models/online-mitmach-karten-starkregen-im-kreis-viersen/?p=kreis-viersen>

§ 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB:

Agri-PV-Anlagen

§ 35 Abs. 1 BauGB

(...) Zulässigkeit von Anlagen, die (...)

9. der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2,*
- b) die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25.000 Quadratmeter und*
- c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.*

Im Rahmen einer geplanten Agri-PV-Anlage kamen einige Fragen zu deren Voraussetzungen auf, die auch in einem Seminar nicht vollständig geklärt werden konnten.

Fragen

1. Muss bei der Beantragung einer Agri-PV Anlage der privilegierte Landwirt der Antragsteller sein?
2. Der räumlich-funktionale Zusammenhang mit einem Betrieb ist eine Voraussetzung für eine Agri-PV Anlage. Gibt es Angaben dazu, wie weit die Fläche für die PV-Anlage max. entfernt sein darf?
3. Sollte die Vorlage eines Blendgutachtens bei der Beantragung einer Agri-PV Anlage immer gefordert werden?
4. Was passiert mit der Agri-PV Anlage, wenn der Landwirt seinen landwirtschaftlichen Betrieb niederlegt?

Ergebnis

AgriPV-Anlagen sind sehr spezifisch definiert. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Definition nach § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 Buchstabe a, b oder c des EEG?

„Abs. 1 Für Strom aus Solaranlagen, (...), wenn die Anlage (...)

5.

eine besondere Solaranlage ist, die im Fall der Buchstaben a bis e den Anforderungen entspricht, die in einer Festlegung der Bundesnetzagentur nach § 85c an sie gestellt werden, und errichtet worden ist

- a) auf Ackerflächen, die kein Moorboden sind und nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinn des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind, mit gleichzeitigem Nutzpflanzenanbau auf derselben Fläche,*
- b) auf Flächen, die kein Moorboden sind und nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinn des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind, mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung in Form eines Anbaus von Dauerkulturen oder mehrjährigen Kulturen auf derselben Fläche,*
- c) auf Grünland bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung als Dauergrünland, wenn die Fläche kein Moorboden ist, nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinn des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden ist, nicht in einem Natura 2000-Gebiet im Sinn des § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes liegt und kein Lebensraumtyp ist, der in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt ist, (...)*

Landwirtschaftliche Tätigkeit (Nutzpflanzenanbau, Dauerkulturen, mehrjährige Kulturen) und der Betrieb der Solaranlagen auf diesen Flächen muss gleichzeitig erfolgen. Die landwirtschaftliche Tätigkeit muss dabei mindestens 66 Prozent des Ertrags der Kulturpflanzen eines Referenzertrages von einer Fläche ohne Solaranlagen erreichen.

Konkrete Vorgaben dazu enthält die DIN SPEC 91434:2021-05 (genaue Beschreibung der Anlage und der Wirkungsweise bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung).

Seit Juni 2024 gibt es für die Nutztierhaltung unter PV die DIN SPEC 91492.

Dies muss durch ein Gutachten eines sachverständigen Gutachters gegenüber dem Netzbetreiber nachgewiesen werden. Dies ist ab dem dritten Jahr gegenüber der Bundesnetzagentur erneut zu bestätigen (laut Papier der Bundesnetzagentur)

Die Bauherrschaft hat der BAB gegenüber die Eigenschaft der Anlage gem. § 48 EEG nachzuweisen, am besten durch Bestätigung der Bundesnetzagentur, da die BAB nicht in der Lage ist. etwaige Gutachten direkt zu prüfen.

Dieser Nachweis muss (wann?) regelmäßig wiederholt werden.

Hierzu müsste m.E. eine Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Bei Nichtvorlage oder Entfall des Nachweises verliert die Anlage ihre Privilegierung, und damit i.d.R. ihre Zulässigkeit.

Dieser Problematik kann ggf. mit einer befristeten Baugenehmigung begegnet werden. Bestehen die Voraussetzungen fort, kann die Baugenehmigung verlängert werden.

Quelle: <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/Ausschreibungen/Solaranlagen1/BesondereSolaranlagen/start.html>

Zu Frage 1)

„dd) Eigentum. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 35 I Nr. 1 kommt es nicht ausschlaggebend darauf an, wer das Vorhaben zu errichten gedenkt bzw. errichtet hat, wer also „Bauherr“ ist, und wem das Eigentum an der Anlage zustehen soll bzw. zusteht. Daraus können sich jedoch Beweisanzeichen für die „dienende“ Zugehörigkeit oder Nichtzugehörigkeit eines Vorhabens zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ergeben. Es ist deshalb zwar weder rechtlich noch tatsächlich schlechthin ausgeschlossen, dass einem landwirtschaftlichen Betrieb auch ein solches Bauvorhaben „dient“, das von einem anderen als dem Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebes errichtet wird und das auch nicht in das Eigentum des Betriebsinhabers fällt (BVerwG 14. 4. 1978 – IV C 85.75, BauR 1978, 383 (385)). Auch die Rechtsform der Betreiber (juristische Person, natürliche Person) ist nicht entscheidend (BVerwG 24. 8. 1979 – 4 C 3/77, VerwRspr 1980, 463). Es kommt vielmehr allein darauf an, ob das Vorhaben in der erforderlichen Weise dem Betrieb auf Dauer dienend zugeordnet sein wird. Hierfür kann es ausreichend sein, dass die Flächen lediglich gepachtet sind. Bei gepachteten Flächen muss die Pachtdauer jedoch so ausgelegt sein, dass dem Erfordernis der Dauerhaftigkeit noch gerecht werden kann. Es ist jedoch zu beachten, dass die erforderliche Nachhaltigkeit durch die spezifische Schwäche des Pachtlands – als von den Vertragsparteien jederzeit aufhebbare schuldrechtliche Bindung – geschwächt ist. So geht das BVerwG davon aus, dass eine landwirtschaftliche Betätigung, die nur oder im Wesentlichen auf fremden Grund und Boden zu verwirklichen ist, in der Regel nicht iSd §§ 35 I Nr. 1 BauGB privilegiert ist (BVerwG 2406, 1994 – 4 B 124/94, BeckRS 1994, 12912), ohne sie gänzlich auszuschließen. In solchen Fällen müssen vielmehr besondere Umstände hinzutreten die die Annahme der Dauerhaftigkeit rechtfertigen. So kann eine ausreichende Sicherheit für die Nachhaltigkeit auch auf anderen Wegen gewährleistet sein, so zB wenn das infrage stehende Grundstück einem Familienmitglied des Betriebsinhabers gehört (VGH BW 21. 6. 1993 – 8 S 2970/92, FHOeffR 46 Nr. 9517).

Wegen des notwendigen Bezugs von landwirtschaftlichen Betrieb und dem Vorhaben bedarf es grundsätzlich auch einer Personenidentität des Betriebsinhabers des landwirtschaftlichen Betriebs, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, und dem Inhaber des Betriebes, dem das Vorhaben dienen soll (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 35 Rn. 34).“

„Biogasanlage als privilegiertes Vorhaben - bestimmender Einfluss des privilegierten Landwirts in Betreibergesellschaft

Redaktionelle Leitsätze:

- 1. Das Merkmal "im Rahmen eines Betriebs" (§ BAUGB § 35 Abs. BAUGB § 35 Absatz 1 Nr. BAUGB § 35 Absatz 1 Nummer 6 BauGB) ist so zu verstehen, dass eine Biogasanlage räumlich nur im Anschluss an eine bereits bestehende privilegierte Anlage im Außenbereich errichtet und betrieben werden darf. Für den räumlich-funktionalen Zusammenhang wird dabei jedoch nicht verlangt, dass der Betreiber der Biogasanlage personenidentisch ist mit dem Inhaber des mit ihr im Zusammenhang stehenden landwirtschaftlichen Betriebs. (Rn. BECKRS Jahr 2017 Randnummer 30)*
- 2. Weil die Privilegierung des § BAUGB § 35 Abs. BAUGB § 35 Absatz 1 Nr. BAUGB § 35 Absatz 1 Nummer 6 BauGB auch die Zusammenarbeit mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe fördern soll, schließt dies die Möglichkeit ein, dass der Basisbetrieb und die Biogasanlage in unterschiedlichen rechtlichen Formen geführt werden. (Rn. BECKRS Jahr 2017 Randnummer 30)*
- 3. Sind landwirtschaftsfremde Dritte, zB reine Kapitalgeber, an der Betreibergesellschaft einer Biogasanlage beteiligt, muss der bestimmende Einfluss des privilegierten Landwirts gewahrt bleiben. Eine Zurückstellung des Schutzes des Außenbereichs vor Bebauung wäre nicht gerechtfertigt, wenn landwirtschaftsfremden oder landwirtschaftsfernen Geldgebern ein prägender Einfluss verschafft würde. (Rn. BECKRS Jahr 2017 Randnummer 30)*
- 4. Eine Aktiengesellschaft kann nur dann Betreiber einer Biogasanlage iSv § BAUGB § 35 Abs. BAUGB § 35 Absatz 1 Nr. BAUGB § 35 Absatz 1 Nummer 6 BauGB sein, wenn der Inhaber des Basisbetriebs über die Mehrheit der Aktien verfügt sowie alleinvertretungsberechtigtes Mitglied des Vorstands ist. (Rn. BECKRS Jahr 2017 Randnummer 31)“*

Zu Frage 2)

Für den räumlichen Zusammenhang sind 200 m voraussichtlich bereits zu weit. Funktionaler Zusammenhang bedeutet, dass der erzeugte Strom auch im Betrieb gebraucht wird.

Auszug Kommentierung zu § 35 Abs 1 Ziff. 1 BauGB

Räumlich-funktional ist der Zusammenhang, wenn die baulichen Anlagen in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle liegen oder selbst Bestandteil der Hofstelle sind. Bei Anlagen, die von der Hofstelle entfernt liegen, fehlt es in der Regel am Merkmal des räumlichen Zusammenhangs. Bei landwirtschaftlichen Betrieben i. S. v. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist regelmäßig von der Hofstelle als Bezugspunkt für den räumlich-funktionalen Zusammenhang auszugehen

(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 154. EL, Rn 59c)

d) *Räumlich – funktionaler Zusammenhang mit dem Betrieb (Buchstabe a).*

Nach Buchst. a muss das Vorhaben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Zu den in Betracht kommenden Betrieben s. die Eingangsworte der Nr. 6, dazu bereits → Rn. 59b. Damit werden Anforderungen an den Standort der Anlage gestellt. Verlangt wird eine bestimmte räumliche Nähe von Biomasse-Anlage zu dem Betrieb, in dessen Rahmen sie betrieben und damit zugeordnet ist (zu letzterem → Rn. 59b).

Erforderlich ist eine räumliche Nähe zu den Schwerpunkten der betrieblichen Abläufe. Diese Schwerpunkte sind nicht in jeder Hinsicht gleichzusetzen mit den Standorten, an denen die Biomasse erzeugt wird oder anfällt, also etwa auf Acker- und Wiesenflächen. Denn aus bauplanungsrechtlicher Sicht kommt bei der Beurteilung des Schwerpunkts der betrieblichen Abläufe den Betriebsgebäuden besondere Bedeutung zu. Zu diesen muss eine räumliche Nähe bestehen. Dabei sind die funktionalen Zusammenhänge der Biomasse – Anlage mit den jeweiligen Betrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 4 zu berücksichtigen. Die Schwerpunkte der betrieblichen Abläufe sind daher insbesondere die Hofstelle (als Bezeichnung des Betriebschwerpunktes eines landwirtschaftlichen Betriebs) und der Betrieb (vor allem in den anderen Fallgestaltungen: Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung nach Nummer 2 und Betrieb der gewerblichen Tier-haltung iSd Nr. 4), also Gewächshäuser und Ställe.

In Betracht kommen auch große Stall- und Scheunengebäude sowie große Maschinenhallen. Nicht ausreichend sind untergeordnete bauliche Anlagen sowie die räumliche Nähe (allein) zu den Betriebsflächen, wie Äcker und Wiesen, auch wenn auf ihnen Biomasse erzeugt wird oder sonst anfällt, oder untergeordnete bauliche Anlagen, wie Silageplatten oder Offenställe.

Welche Entfernung einzuhalten ist, lässt sich nicht schematisch oder nach Entfernungangaben allgemein beantworten. Zu berücksichtigen ist der Zweck dieser Anforderung, eine Zersiedlung im Außenbereich zu verhindern, die immer dann zu befürchten ist, wenn eine bauliche Anlage losgelöst von bebauten Bereichen oder sonst vorhandenen Gebäuden errichtet werden soll. Insofern besteht ein gleicher Zweck wie die von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe e) im Fall der Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude verlangte Voraussetzung eines räumlich – funktionalen Zusammenhangs des für die Nutzungsänderung vorgesehenen Gebäudes mit der Hofstelle (→ Rn. 144). Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kommt es auf die jeweiligen Verhältnisse des Einzelfalls an.

Auch in den Fällen, in denen nach den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. b Biomasse aus anderen Betrieben verarbeitet wird, ist erforderlich, dass die Biomasse-Anlage im räumlich – funktionalen Zusammenhang mit dem Basisbetrieb (→ Rn. 59a) steht (ebenso Bracher in Gelzer/Bracher/Reidt Rn. 2142).

Beispiele aus der Rechtsprechung: Nach dem OVG Schleswig Beschl. v. 8.8.2006 – 1 MB 18/06, NordÖR 2007, 41 = NVwZ-RR 158, ist im Hinblick auf mögliche Immissionen der Biomasse-Anlagen ein größerer Abstand zur bewohnten Hofstelle sachgerecht, auch unter Beachtung größtmöglicher Schonung des Außenbereichs. OVG Koblenz Beschl. v. 7.2.2014 – 1 B 11 320/13, ZfBR 2014, 384 = BauR 2014, 964 = AUR 2014, 341: es reichen 150 m Entfernung.

Zu Frage 3)

Blendgutachten sind nicht generell erforderlich, sondern nur bei konkreten Anhaltspunkten. Es wird empfohlen, in kritischen Grundstückssituationen (Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche, Nachbarbebauung) ein Blendgutachten zu fordern. Ggf. ergibt sich diese Forderung auch aus dem Beteiligungsverfahren.

TÜV Rheinland: „Für größere sowie für verkehrsnahen Anlagen werden durch die örtlichen Baubehörden meist bereits schon vor Baubeginn unabhängige Blendgutachten gefordert. Doch auch für kleine, nichtgenehmigungspflichtige Anlagen ist generell in der Planungsphase eine Überprüfung des Blendrisikos für die Nachbarschaft zu empfehlen, um so kostspieligen Streitigkeiten und ggf. teuren Umrüstungen oder Rückbau vorzubeugen.

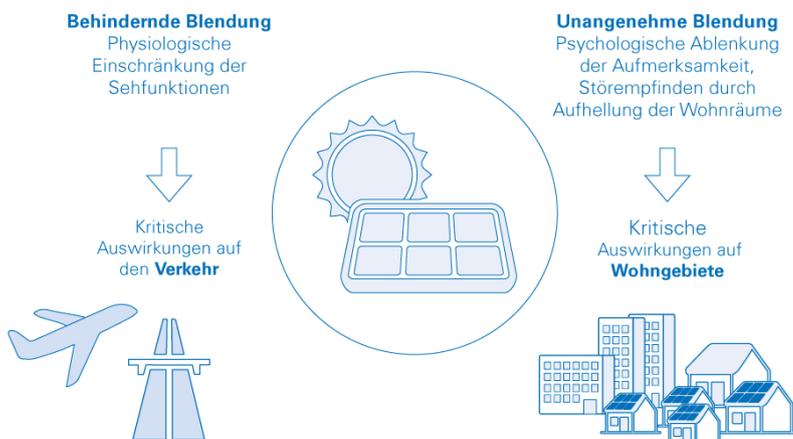
Sonnenstrahlen, die von glatten Oberflächen reflektiert werden, können unbeabsichtigt lästige und schlimmstenfalls auch gefährliche Blendungen verursachen. Sonnenlichtreflexionen an PV-Anlagen, die auf Dächern, an Fassaden oder auf Freiflächen errichtet werden, können durch ihre Ausrichtung und Ausdehnung schädliche Umwelteinwirkungen und Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes (§ 3, BImSchG) hervorrufen.

Insbesondere muss die verkehrsfährdende Blendung von aktiven Verkehrsteilnehmern im Straßen- und Flugverkehr vermieden werden, aber auch Personen in verglasten Gebäuden oder auf Wohngrundstücken in der Nachbarschaft müssen vor massiv störenden Lichtimmissionen durch Sonnenlichtreflexionen geschützt werden.

Fehlende allgemeingültige Richtlinien oder verbindliche Grenzwerte zur Beurteilung der reflektorischen Blendung führen regelmäßig zu Unsicherheiten hinsichtlich der Zumutbarkeit von Blendungen.

In unseren Blendgutachten wird jeder Einzelfall detailliert untersucht, da das Ausmaß der Störungen nicht nur von messbaren technischen Parametern, sondern auch von den konkreten Umgebungsbedingungen sowie subjektiven Empfindungen abhängt. Dabei ist es wichtig, mögliche Störpotenziale von Modulen und Anlagen sowohl für umliegende Verkehrswege als auch für Siedlungsbereiche bis hin zu einzelnen Grundstücken und Gebäuden in der Umgebung zu ermitteln.“

HAUPTEFFEKTE DER SONNENBLENDUNG



Zu Frage 4)

Wenn der LW die Privilegierung verliert, geht damit auch die Privilegierung der Agri-PV-Anlage unter.

Das Vorhaben ist nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6, 8 Buchstabe b und Nummer 9 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nummer 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie.

§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB:**Einstufung als „Das Bild der Kulturlandschaft prägende“ Gebäude**

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB ist die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, im Außenbereich begünstigt, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient. In Vorbescheid- bzw. Baugenehmigungsverfahren bedarf es daher der Feststellung, ob das Gebäude das Bild der Kulturlandschaft prägt.

Eine gewisse Nähe zum förmlichen Denkmalschutz ist dabei ein gewichtiges Indiz. Andererseits wird nicht jedes Kulturdenkmal von der Vorschrift erfasst. Die prägende Wirkung des Gebäudes für die Kulturlandschaft muss vorhanden sein. Ein bloßes Erinnern an eine frühere Nutzungsart reicht nicht.

In der Vergangenheit wurde seitens der hiesigen Bauaufsichtsbehörde angesichts des dort angesiedelten Sachverständigen der LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland im Rahmen der Amtshilfe in solchen Fällen in das Verfahren eingebunden und um eine fachlich fundierte Einschätzung gebeten.

Nunmehr vertritt der LVR in Abkehr zur bisher bewährten Praxis mit E-Mail vom 03.04.2024 hierzu folgende Auffassung:

„Leider kann ich Ihnen hinsichtlich Ihrer Anfrage zur kulturlandschaftlichen Bewertung der Objekte gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht weiterhelfen, weil dies nicht in unser Aufgabengebiet fällt. Maßgeblich für die Zuständigkeit des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) ist allein das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen; der Aufgabenbereich der Landschaftsverbände ist insbesondere in § 22 des Gesetzes geregelt. Sofern demnach nicht Maßnahmen an eingetragenen Denkmälern oder in der näheren Umgebung von Denkmälern betroffen sind, sind wir qua Gesetz nicht zuständig und dürfen nicht gutachterlich tätig werden. Ich bedaure, wenn das LVR-ADR in der Vergangenheit davon in Einzelfällen abgewichen ist. Die Bewertung, ob ein Ausnahmetatbestand gemäß § 35 Abs. 4 BauGB gegeben ist, liegt regelmäßig bei den Genehmigungsbehörden oder aber der Bauherr und Antragsteller hat selbst ein Gutachten in Auftrag gegeben.“

Da insoweit offenbar nicht mehr auf das Fachwissen der Denkmalfachämter zurückgegriffen werden kann und Fachleute mit entsprechender Expertise für solche speziellen Bewertungen mit denkmalrechtlichem Einschlag hier nicht zur Verfügung stehen, hat sich die hiesige Bauaufsichtsbehörde in dieser Sache an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen gewandt.

Dieses antwortete mit E-Mail vom 26.08.2024 wie folgt:

„Grundsätzlich obliegt es der Bauherrschaft, mit den Bauvorlagen und sonstigen Unterlagen die notwendigen Tatsachen anzugeben, die die Bauaufsichtsbehörde in die Lage versetzen, das Bauvorhaben im Hinblick auf die Kulturlandschaftsprägung beurteilen zu können. Dazu kann die Bauherrschaft z.B. Architekten, die auf Baukultur spezialisiert sind, beauftragen, die ggf. aufgrund einer Internet-Recherche zu finden sind. Eine Liste von unabhängigen Gutachtern liegt hier nicht vor.

Unter Bezugnahme auf unser Telefonat von letzter Woche übersende ich Ihnen eine Broschüre des LWL zur Kulturlandschaftsentwicklung in NRW sowie eine von dort zur Verfügung gestellte Excel-Tabelle, bei der es sich nach Auskunft des LWL wahrscheinlich um die im (ausgelaufenen) Außenbereichserlass genannte Arbeitshilfe handelt. Die Kommentierungen in E/Z/B und im Brügelmann-Kommentar zu § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB dürften ebenfalls hilfreich sein.“

Anzumerken bleibt hinsichtlich der vorstehend erwähnten Broschüre, dass es sich hierbei um Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung handelt.

In der Sache helfen die Ausführungen des MHKBD nicht wirklich weiter.

Frage

Es wird um Austausch gebeten, wie andere Bauaufsichtsbehörden in solchen Fällen verfahren. Gibt es neben den Landschaftsverbänden unabhängige Gutachter oder Sachverständige, die zur Klärung der Frage, ob ein Gebäude das Bild der Kulturlandschaft prägt, beauftragt werden können?

Ergebnis

Die Frage, ob es sich bei einem antragsgegenständlichen Gebäude um ein die jeweilige Kulturlandschaft prägendes Gebäude handelt, tritt vereinzelt bei einigen Bauaufsichtsbehörden auf. Die Rückmeldungen zu dem Thema zeigen, dass tatsächlich in vielen Fällen auf Gutachter zur Klärung der Frage zurückgegriffen wird, die in den meisten Fällen vom Bauherrn selbst beauftragt werden, da die zuständigen Bauaufsichtsbehörden nicht über die erforderlichen fachlichen Kenntnisse zur Beantwortung dieser Frage verfügen. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die nicht eindeutig einer bestimmten Kulturlandschaft, von denen es in NRW ja viele gibt, zugeordnet werden können.

Folgende Gutachter wurden im Nachgang der Sitzung benannt, die mit einer solchen Fragestellung beauftragt werden können und mit denen man schon gute Erfahrungen in der Vergangenheit gemacht hat:

Strauß+Fischer

Historische Bauwerke GbR

Friedrich-Ebert-Straße 55

42103 Wuppertal

T 020237322097

www.historische-bauwerke.de

info@historische-bauwerke.de

Dr. Hubertus Michels

Schützenberg 22

32756 Detmold

info@historisches-bauen.de

www.historisches-bauen.de

§ 35 Abs. 2 BauGB: Wohnmobilstellplätze im Außenbereich

Auf immer mehr im Außenbereich gelegenen Grundstücken werden (bis zu 3) Wohnmobilstellplätze angelegt und über Internetseiten vermietet. In den bisher bekannt gewordenen Fällen handelt es sich um keinen (aktiven) landwirtschaftlichen Betrieb, bei dem es – analog zur Ferienwohnung – als mitgezogene privilegierte Nutzung betrachtet werden könnte.

Frage

Wie gehen andere BAB mit solchen Wohnmobilstellplätzen um?

Ergebnis

Die dauerhafte Anlegung von Wohnmobilstellplätzen ist baugenehmigungspflichtig und sodann „auf der grünen Wiese“ (Bsp.: Am Rande der Hofstelle) in der Regel auch nicht zulässig, da ein Verstoß gegen öffentliche Belange gemäß § 35 (3) BauGB zu erwarten ist. Bei Kenntnis der Behörde ist gegen derartige Nutzungen ordnungsbehördlich einzuschreiten.

Davon abweichend sind nach Einschätzung aus dem Plenum Fälle zu beurteilen, wo auf den Hofstellen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe Wohnmobilstellplätze geplant sind. Auch diese Vorhaben sind nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen, dürften jedoch keine öffentlichen Belange nach § 35 (3) BauGB beeinträchtigen, da die Versiegelungen bereits erfolgt sind.

In allen Fällen gilt, dass die Unteren BAB häufig keine Kenntnis derartiger Nutzungen im Außenbereich haben.

§ 3 BauNVO: Zulässigkeit eines Edelfriseurs im Reinen Wohngebiet**§ 70 Abs. 3 BauO NRW: mangelndes Sachbescheidungsinteresse**

Ein Edelfriseur mit überregionaler Strahlkraft (nach eigener Aussage entstammt der erlauchte Kundenkreis einem Einzugsgebiet von 40 km) hat ohne vorherigen Bauantrag seine Privatwohnung in einen Friseursalon umgewandelt, nachdem der Altstandort überhastet und medienwirksam verlassen wurde. Der neue Salon hat eine Fläche von gut 120 m², auf der 7 Stühle angeboten werden (3x D, 1x H, 3x „Haarwaschplatz“). Da keine Baugenehmigung vorliegt und zudem gewerberechtliche Friktionen bestehen, wurde eine bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung ausgesprochen.

Mittlerweile liegt zwar ein Bauantrag zur Legalisierung vor, doch erscheint der Salon aufgrund der Größe und des Einzugsgebietes hier städtebaulich unpassend. Der Edelfriseur beruft sich darauf, dass er sich nach dem Umzug nun kleiner gesetzt habe und mit nur 3 Mitarbeitern nur das Quartier bedienen wolle. Die in der Öffentlichkeit geäußerten Absichten weichen davon aber spürbar ab. Als „stilles Gewerbe“ habe er zudem nicht nur einen Genehmigungsanspruch, sondern auch das Recht, bereits vor Erteilung der Baugenehmigung wieder zu eröffnen. Zu dieser exotischen Auffassung gibt es naturgemäß einen leichten Dissens. Das Objekt liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der ein Reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Es gilt die BauNVO 1962: *„Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.“*

Fragen

1. Es stellt sich zunächst die Frage, ob es überhaupt einen Rechtsanspruch auf Erteilung der o. g. Ausnahme geben kann, denn das Reine Wohngebiet weist tatsächlich bisher fast ausschließlich Wohnnutzungen auf, so dass selbst ein sehr kleiner Friseursalon städtebauliche Spannungen erzeugen könnte.
2. Gibt es konkrete Maßstäbe, wie die Kategorien „täglicher Bedarf“ und „Bewohner des Gebietes“ für einen Friseursalon abzubilden sind ?
3. Die Ex-Frau des Edelfriseurs ist Miteigentümerin des Objekts und verwahrt sich gegen die Umnutzungspläne ihres Ex-Gatten. Könnte der Bauantrag schon alleine mangels Sachbescheidungsinteresse zurückgewiesen werden, weil sie ihre Zustimmung bzw. Unterschrift verweigert?

Siehe hierzu § 70 Abs. 3 BauO NRW: „Für Bauvorhaben auf fremden Grundstücken kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.“

Ergebnis

Der Sachverhalt wurde auch anhand der ergänzend vorgetragenen Sachverhaltsbestandteile ausführlich diskutiert. Insgesamt kommt das Plenum zu folgender Einschätzung.

Zu Frage 1)

Rechtsgrundlage ist § 3 Abs. 3 BauNVO

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Zulässigkeitsvoraussetzung für Handwerksbetriebe sind also drei Kriterien:

- a) Zunächst muss der Betrieb „nicht störend“ sein. Hier kann ein erheblicher PKW-An-/Abfahrtsverkehr der Kundschaft einer Zulassung entgegen stehen.
- b) die Deckung des täglichen Bedarfs: Ein Friseur dient regelmäßig der Deckung des täglichen Bedarfs.
- c) für die Bewohner: Bei der beschriebenen Fallkonstellation ist jedoch keine Ausrichtung auf die Bewohner gegeben, sondern weit überwiegend eine überörtliche Zielgruppe.

Der beschriebene Betrieb ist daher entsprechend c) nicht im WR zulässig, ob die Anforderung a) erfüllt wird, ist im Einzelfall abzuschätzen (hier eher nicht).

Zudem sind entsprechende Vorhaben nur ausnahmsweise zulässig, soweit dadurch der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird. Auf den ungestörten Wohnfrieden ist insofern besonders zu achten. Neben der Geräuschbewertung kann auch die bloße Anzahl von zusätzlichen Fahrbewegungen oder Kundenströmen durch die Unruhe Spannungen im Gebiet auslösen.

Es besteht Anspruch auf die Beurteilung nach pflichtgemäßem Ermessen.

Hier dürfte aber kein Anspruch auf die Zulassung der Ausnahme bestehen.

Eine erhebliche Reduzierung der Größe des Vorhabens, sowie eine Veränderung der Ausrichtung auf örtliche Kunden könnte zu einer veränderten Beurteilung führen.

Randbemerkung: Ein „Barbershop“ ist dagegen kein Handwerksbetrieb.

Zu Frage 2)

Aus dem Kreis der Anwesenden wird kein konkreter Maßstab eingebracht.

Abstrakt werden die Begriffe in der Kommentierung erläutert.

Täglicher Bedarf bezieht sich auf den Bedarf zur kleinteilig regelmäßigen Deckung der Grundbedürfnisse fast aller Menschen. Im Handel sind z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren typische Sortimente dafür. Zur Alltagshygiene wäre entsprechend auch ein Friseur zu rechnen.

Als Gebiet wird das entsprechende Wohngebiet in natürlicher Abgrenzung, oder entsprechend dem Bebauungsplan verstanden. Hier wird in der Praxis keine enge Abgrenzung angewendet.

Insbesondere die Ausrichtung auf die Bewohner des Gebiets bezieht sich nach gängiger Rechtsprechung auf die Kernaussrichtung eines Betriebs. Soweit einzelne Kunden von außerhalb kommen bzw. adressiert werden, ist das unschädlich. Für die Beurteilung ist zunächst die wirtschaftliche Konzeption des Antragstellers ausschlaggebend. Diese ist nur begrenzt durch die Baubehörde einschätzbar. Bei klar unplausiblen Angaben könnte ein Nachweis gefordert werden (typisch z.B. für Einzelhandel). Eine gezielte Ausrichtung des Betriebs auf den überörtlichen Bedarf ist damit eindeutig nicht vereinbar.

Zu Frage 3)

Die Zustimmung aller Eigentümer kann nach § 70 Abs. 3 BauO NRW 2018 gefordert werden. Die Art der Eigentumsstruktur ist dafür unerheblich, ob Gemeinschaftseigentum oder Aufteilung nach WEG.

Gerade Anhaltspunkte für das fehlende Einverständnis sind ein Faktor, der eine solche Anforderung rechtfertigt, denn dadurch wird die Bindung von behördlichen Ressourcen durch die Prüfung von Anträgen vermieden, deren Umsetzung zivilrechtlich nicht legal ist.

§ 2 PrüfVO NRW:**Prüfungen der technischen Anlagen**

Im Rahmen der (wiederkehrenden) Prüfung technischer Anlagen nach PrüfVO NRW tauchen regelmäßig zu Prüfberichten Fragestellungen auf, wenn sich die Sachverständigen nicht oder nicht klar äußern.

Fragen

1. In dem zur Abnahme vorzulegenden Prüfbericht einer technischen Anlage wird durch die prüfsachverständige Person festgestellt, dass wesentliche Mängel vorliegen, die Anlage jedoch als betriebssicher und wirksam eingestuft wird. Wie ist mit einem solchen Prüfbericht umzugehen? Müsste das Vorliegen wesentlicher Mängel nicht die Betriebssicherheit und Wirksamkeit per se, insbesondere zur abschließenden Fertigstellung, ausschließen?
2. Wie ist vorzugehen, wenn der Unteren Bauaufsichtsbehörde augenscheinlich wesentliche Mängel technischer Anlagen bekannt sind, eine Anzeige durch die prüfsachverständige Person jedoch ausbleibt? Kann davon ausgegangen werden, dass eine Einschätzung und Bewertung der technischen Anlage nur durch die prüfsachverständige Person in fachlicher Sicht erfolgen kann (Spezialwissen)? D.h. die Untere Bauaufsicht fachlich gar nicht in der Lage ist die Situation abschließend zu bewerten und darauf hin, bei Ausbleiben einer Anzeige, auch nicht tätig werden kann/muss/darf?
3. Bei einem Prüfbericht zu einer technischen Anlage wird bescheinigt, dass die geprüfte Anlage erst nach Beseitigung der wesentlichen Mängel betriebssicher und wirksam ist. Der Betrieb der Anlage ist aber weiterhin zulässig. Wie ist mit einem solchen Bericht umzugehen? Sollte die Untere Bauaufsichtsbehörde aufgrund dieser widersprüchlichen Aussage die Nutzung untersagen?

Ergebnis

Eine ähnliche Fragestellung war bereits Gegenstand der Diskussion im Rahmen der 97. Sitzung des AKbab am 18.04.2023 in Detmold (TOP 20). Damals hatte der Oberbergische Kreis die Frage gestellt, wie andere Bauaufsichtsbehörden mit Mängelmittellungen der Prüfsachverständigen und deren Bewertungen der Mängel umgehen und welche Maßnahmen die Bauaufsichtsbehörden aufgrund der

Mitteilungen ergreifen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf das damalige Protokoll verwiesen, welches als Anlage dem hiesigen Protokoll angefügt wird zumal sich bei der aktuellen Diskussion keine neuen Aspekte ergeben haben.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Bauaufsichtsbehörden anhand der festgestellten Mängel ein eigenes Bild machen, eine Gefährdungseinschätzung vornehmen und aufgrund des Ergebnisses dann entschieden wird ob man wann mit welchen Mitteln einschreitet. Dies ist jeweils eine Einzelfallentscheidung, die ggfls. nach Rücksprache mit dem Sachverständigen getroffen wird. Insbesondere was die gewährten Fristen zur Beseitigung wesentlicher Mängel angeht, können sich diese erheblich unterscheiden und deutlich kürzer ausfallen um weitergehende Konsequenzen (Nutzungsverbot) zu vermeiden.

Nr. 3.1.5.3.1 AVerwGebO:**Gebühren für Befreiungen/ Auslegung des Ermessensspielraums – Empfehlung des StGB**

Rahmengebühren sind nach § 9 GebG NRW so zu bemessen, dass zwischen der den Verwaltungsaufwand berücksichtigenden Höhe der Gebühr einerseits und der Bedeutung, dem wirtschaftlichen oder sonstigen Nutzen der Amtshandlung für den Gebührenschuldner andererseits ein angemessenes Verhältnis besteht (Äquivalenzprinzip).

Einige BAB wenden die Empfehlung des Städte- und Gemeindebundes NRW zur Umsetzung von Rahmengebühren an.

Für die Tarifstelle 3.1.5.3.1, speziell Befreiungen wird seitens der kommunalen Spitzenverbände ausdrücklich keine Empfehlung abgegeben (siehe dort Seite 11). Stattdessen werden im Anhang fünf unterschiedliche Auslegungsvarianten genannt.

Nach Variante B 1 handelt es sich bei einer Überschreitung einer im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze um zwei Meter mit dem gesamten Baukörper um eine wesentliche Befreiung, die städtebaulich wahrnehmbar ist und für die Befreiungsgebühren in Höhe von 2.000 € anzusetzen wären.

Fragen

1. Unserer Ansicht nach ist im o. g. Beispiel der wirtschaftliche Vorteil (Wohnfläche) deutlich größer als der Verwaltungsaufwand für die Prüfung (Ortstermin städtebauliche Auswirkung; Prüfung Berufungsfälle).
Ist demnach eine Gebühr von 2.000 € angemessen?
2. Wie verfahren die anderen BAB mit der Festlegung der Gebühren für Nutzungsänderungen, Befreiungen, Abweichungen etc.?
Wird hier die o. g. Variante B 1 aus der Anlage zur Empfehlung des Städte- und Gemeindebundes NRW herangezogen?
Wie wird mit den Ermessensspielräumen umgegangen?
3. Gibt es bereits Erfahrungen oder Rechtsstreitigkeiten hinsichtlich der Ermessensausübung?

Ergebnis

Es ist unbefriedigend, dass es für die Befreiungen keine Empfehlung gibt.

Zudem erschwert die Umsetzung durch Prosoz die Anwendung, da dort alle Varianten parallel in der Gebührenausswahl abgebildet sind. Es ist möglich (und wird auch häufiger vorkommen), dass irrtümlich in einer Behörde Tarifstellen aus unterschiedlichen Varianten verwendet werden.

Im Prinzip ist es erforderlich, dass sich jede Behörde hinsichtlich Auslegung des Ermessensrahmens für Befreiungsgebühren eine eigene Handlungsvorgabe/ Dienstweisung o.ä. erstellt. Idealerweise sollte auch die Anwendung der Musterauslegung durch eine solche Vorgabe festgelegt werden.

Nur so kann belegt werden, dass die Behörde ihr Ermessen sachgerecht ausübt.

Zu Frage 1)

Ja, doch der wirtschaftliche Vorteil ist typischerweise erheblich größer als der Verwaltungsaufwand. Die Gebühr soll diesen Vorteil auch nicht abschöpfen, sondern lediglich ein faires Verhältnis der Gebühr zum Vorteil abbilden (z.B. sollte ein doppelt so großer Vorteil nicht nur halb so viele Gebühren kosten).

Ob die Gebühr angemessen ist, hängt aber von der gewählten Differenzierung ab.

Zu Frage 2)

Die Behörden verwenden sehr heterogene Maßstäbe zur Bemessung der Befreiungsgebühren. Es wird z.T. auch die Variante B 1 zugrunde gelegt.

Zu Frage 3)

Zur neuen Rahmenauslegung ist keine Rechtsprechung genannt.

Es wird darauf besprochen, dass nach den mitgeteilten Erfahrungen sehr häufig die Auslegungsleitlinien gerichtlich für unzureichend beurteilt werden.

Die Anforderungen und Erwartungen, die seitens der Gerichte an die Ermessensausübung gestellt werden, sind mit den Erfordernissen der Alltagspraktikabilität kaum vereinbar. Letztlich erheben die meisten Bauaufsichten eher zu niedrige Gebühren.

Es werden aber nur sehr wenige Gebührenbescheide beklagt.

Es ist im Einzelfall abzuwägen, ob die Erfolgsaussichten im Klageverfahren es rechtfertigen, diese Verfahren bis zum Urteil zu führen.