

Übersicht der Tagesordnungspunkte
zur
95. Tagung des AKbab
vom 25.03. – 31.03.2021, verlängert bis zum 14.04.2021
digital im Forum nrw-baurecht.de

Top 01	Organisatorisches / Berichte aus anderen Gremien/ Änderung von Rechtsnormen
Top 02	Aktueller Entwurf Änderungsgesetz zur Bauordnung NRW 2018
Top 03	Prüfung der Bauaufsicht durch die Gemeindeprüfungsanstalt
Top 04	AVerwGebO: Auslegung des Gebührenrahmens - Musterrichtlinie der kommunale Spitzenverbände
Top 05	§ 2 Abs. 6 BauO NRW 2018: Einstufung als Vollgeschoss - Berechnung der Grundfläche
Top 06	§ 5 BauO NRW 2018 - Nachweis von Flächen für die Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsflächen
Top 07	§§ 7 i.V.m. 4 u. 85 BauO NRW 2018 - Teilung bei bestehender Vereinigungsbaulast
Top 08	§ 30 Abs. 5 BauO NRW 2018 - Brandwände bei Dachgeschossausbau
Top 09	§ 33 BauO NRW 2018 - Rettungswege im Baudenkmal
Top 10	§ 45 BauO NRW 2018 - Blitzschutzanlagen
Top 11	§ 46 Abs. 2 BauO NRW 2018 - Belichtung von Aufenthaltsräumen
Top 12	§ 47 Abs. 4 BauO NRW 2018 - Abstellflächen für Kinderwagen/ Rollatoren etc.

Top 13	§ 49 Abs. 2 BauO NRW 2018 - Barrierefreiheit und Rettungswege, insbes. bei Schulen und ähnlichen öffentlichen Gebäuden
Top 14	§ 49 Abs. 2 i.V.m. § 50 Abs. 1 Nr. 16 BauO NRW 2018: Verhältnis von Baurecht und WTG hinsichtlich Barrierefreiheit
Top 15	§ 49 Abs. 3 BauO NRW 2018 - Abgrenzung des „unverhältnismäßigen“ Mehraufwand hinsichtlich der Barrierefreiheit
Top 16 a + b	§ 49 i.V.m. 84 BauO NRW 2018 – nachträgliche Abweichung von Anforderungen an die Barrierefreiheit
Top 17	§ 50 Abs. 2 Nr. 3 BauO NRW 2018 - Einstufung als großer Sonderbau
Top 18	§ 50 Abs. 2 Nr. 9 BauO NRW 2018 - Abgrenzung Wohnheim zu Wohnen
Top 19	§ 64 Abs. 1 BauO NRW 2018 - Umfang der freiwilligen Prüfung des Brandschutzes
Top 20	§ 78 BauO NRW 2018 - Werbeanhänger als fliegender Bau ?
Top 21	§ 84 BauO NRW 2018 - Vorlage von Bescheinigungen zu Bauzustandsbesichtigungen
Top 22	§ 3 Abs. 3 BauPrüfVO: Bedarfsprüfung Amtlicher Lageplan
Top 23	§ 3 Abs. 3 BauPrüfVO: Einstufung eines Lageplans als "amtlich"
Top 24	Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) - Überwachung der Anforderungen
Top 25	§ 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB - Löschwassernachweis
Top 26	§ 35 Abs. 4 BauGB - landschaftsrechtliche Befreiung

Organisatorisches/

Berichte aus anderen Gremien/ Änderung von Rechtsnormen

TOP 1 dient der Berichterstattung über Erkenntnisse aus Verbänden und anderen Arbeitskreisen. Hier kann sich jeder einbringen, der aktiv in anderen Gremien tätig ist. Darüber hinaus wird über aktuelle Änderungen von Rechtsnormen oder Erlassen berichtet.

- Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz
- Modellkommunen Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens
- Rechtsprechung: Nutzungsänderung Spielhalle in Wettbüro ist baugenehmigungspflichtig: Urteil vom 23.02.2021, Az. 9 K 1609-17, Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (mit Erläuterung zu unterschiedlichen Abläufen innerhalb der Einrichtungen)
- Sachstand Änderungsgesetz zur Bauordnung NRW (siehe TOP 02)
- Prüfung der Bauaufsicht: Gemeindeprüfungsanstalt (siehe TOP 03)
- Kommunale Spitzenverbände: Musterauslegung des Gebührenrahmens (siehe TOP 04)

Die Inhalte sind auch in die TOPs 2, 3 und 4 ausgelagert, damit der Austausch zu den sehr heterogenen Punkten nicht durcheinandergeht.

Erfahrungsaustausch

Bericht aus der Fachkommission Bauaufsicht

Die letzten Termine der Fachkommission Bauaufsicht haben digital als Videokonferenzen stattgefunden.

Generell stehen die Musterbauordnung sowie sämtliche Muster-Verordnungen immer wieder auf dem Prüfstand und erfahren einen ständigen Aktualisierungsprozess. Einschneidende Veränderungen werden initiiert durch die EU-Gesetzgebung und daraus resultierende Rechtsprechungen. Die damit erzwungenen Veränderungen gefallen nicht immer und sind mitunter „schwer verdaulich“. Die Vertreter der Fachkommission Bauaufsicht sind nicht unbedingt erfreut von den EU-bedingten Veränderungen, die wir in BRD umzusetzen haben.

Des Weiteren ergibt sich eine Verschiebung der Priorisierung hinsichtlich der Festsetzungen, die über die Muster-Verordnungen in die einzelnen Länder zur direkten Gesetzgebung transportiert werden sollen. Von der eigentlichen Gefahrenabwehr, die unter dem Duktus „Baupolizei“ noch in vielen Bauaufsichtsämtern gelebt wird, rutschen wir immer weiter ab und entwickeln uns zu einer Bau-Verwaltungsbehörde, die Gefahrenabwehr wie z.B. Statik und Brandschutz immer weiter auslagert und in externe Hände gibt. Damit rückt die von uns allen ungewünschte „Genehmigungsfiktion“ immer näher. Mehrheitlich sind die Vertreter der Fachkommission über diese Entwicklung, insbesondere über eine Genehmigungsfiktion nicht erbaut. Leider nehmen immer wieder immer mehr Politiker massiven Einfluss auf die Änderung der Gesetzgebung und lassen diesen Einfluss unter der Überschrift Bürokratieabbau in Gesetze und Verordnungen einwirken. Andererseits und widersprüchlicher Weise kommen aber ganz andere Verordnungen und Festsetzungen neu auf uns zu, die dem Klimaschutz und den Umsetzungen von RED II (Erneuerbare-Energien-Richtlinie RED II) geschuldet sind. So vollzieht sich – politisch gewollt – ein Wandel zu einer Bau-Verwaltungsbehörde, die nun zunehmend Klimaschutz und sonstige Themen wie Barrierefreiheit berücksichtigen soll. Der Anfang ist hier erst gemacht, es ist zu erwarten, dass die Bauaufsichtsämter sich zukünftig sehr viel mehr mit dem Thema Umweltschutz und Klimaschutz beschäftigen müssen.

In diesem Zusammenhang muss auch das neue Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) erwähnt werden. Das GEIG ist am 11. Februar 2021 vom Deutschen Bundestag verabschiedet worden. Der Bundesrat hat dem Gesetz in zweiter Lesung am 5. März 2021 zugestimmt. Das Gesetz wird einen Tag nach seiner Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt I in Kraft treten. Dieses Gesetz hat ganz direkte Auswirkungen auf die Umsetzung der notwendigen Stellplätze von Gebäuden:

„Das Gesetz setzt eine Vorgabe aus der EU-Gebäuderichtlinie zum Aufbau von Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden um.

Ziel des Gesetzes ist es, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen und andererseits die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens zu wahren.

Der wesentliche Regelungsinhalt sieht vor, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Bei einer größeren der Renovierung von bestehenden Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen müssen künftig alle Stellplätze mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden. Bei einer größeren Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen muss jeder fünfte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet werden. Nach dem 1. Januar 2025 ist jedes Nichtwohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen zudem mit mindestens einem Ladepunkt auszustatten. Zusätzlich wurde eine Quartierslösung aufgenommen und es wird die Möglichkeit geschaffen, die Ladepunkt-Verpflichtungen bei Nichtwohngebäuden gebündelt an einem oder mehreren Standorten zu erfüllen. Ausnahmen sind unter anderem für Nichtwohngebäude vorgesehen, die sich im Eigentum von kleinen und mittelständischen Unternehmen befinden und überwiegend von ihnen selbst genutzt werden, oder für Bestandsgebäude, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur 7 Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.

Mit Blick auf die Zukunft wird den Mitarbeitern der Bauaufsichtsämter mehr „Flexibilität“ abverlangt. Die Zielsetzung Gebäudesicherheit wird (als Investitionshindernis) stärker zurückgedrängt. Sonstige Fachrichtungen laden ihre Ziele im Gegenzug bei der Bauaufsicht ab. In diesem Sinne ist allen Kollegen Weitsinn und Gleichmut zu wünschen.

Das GEIG wurde am 24.03.2021 verkündet und ist seit dem 25.03.2021 in Kraft.

(Anlage)

Sachstand Änderungsgesetz zur Bauordnung NRW 2018

Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung NRW 2018 findet sich weiterhin in der Beratung. Der bisherige Verlauf zum Gesetzentwurf der Landesregierung findet sich unter der **Drucksache 17/12033** vom 04.12.2020.

Ziele:

Änderung der Inhaltsübersicht und zahlreicher §§ des Gesetzes vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421); inhaltliche und redaktionelle Anpassung an die Musterbauordnung, Schaffung rechtlicher Grundlagen für Maßnahmen zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus, insbesondere "5G", zur Einsparung von CO₂-Gebäudeemissionen und zur Förderung des nachhaltigen Bauens, zur Erleichterung von Dachgeschossaus- und -aufbauten zur Gewinnung von (zusätzlichem) Wohnraum und zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren

16.12.2020: 1. Lesung Plenarprotokoll 17/112

Beschluss: Der Gesetzentwurf - Drucksache 17/12033 - wurde nach der 1. Lesung einstimmig an den Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen - federführend -, an den Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales, an den Ausschuss für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz sowie an den Ausschuss für Digitalisierung und Innovation überwiesen.

05.02.2021: Anhörung der Sachverständigen im Landtagsausschuss

Die Mitschrift dieser Anhörung wird zum Anfang der 15. KW erwartet.

Die Auswertungen der Anhörung im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen wird nach der Veröffentlichung des Ausschussprotokolls erfolgen. Das gilt auch für den Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales und den Ausschuss für Digitalisierung und Innovation sowie für den Ausschuss für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz, die alle insgesamt zur Mitberatung aufgerufen waren.

Es soll nach den abschließenden Beratungen und den Beschlussfassungen in den Ausschüssen und den Beschlussfassungen im zweiten Quartal zur zweiten Lesung des Gesetzesentwurfs im Plenum im federführenden Ausschuss nach Bekanntgabe der Voten der Mitberatung kommen.

Der akbab hat aufgrund der besonderen Bedeutung eine Stellungnahme abgegeben.

(Anlage)

Diskussion

Eine Diskussion im Forum hat nicht stattgefunden.

Ergänzung der Zeitschiene vom 12.05.2021:

Hr. Strzoda (MHKBG) teilt folgende Zeitschiene mit:

11.06.2021: Beschlussfassung im Bauausschuss

Hinweis: Auf Grund der zahlreichen Stellungnahmen wird mit aller Wahrscheinlichkeit die am 11.06.2021 zu beschließende Fassung der Änderungsbauordnung nicht mit dem derzeit vorliegenden Entwurf übereinstimmen.

16. - 18.06.2021: Zweite Lesung im Landtag und Beschluss der Änderungsbauordnung

01.07.2021: In Kraft treten der Änderungsbauordnung

Tatsächlicher Ablauf:

Nachdrückliche Kritik der Opposition, daher Sondersitzung des Bauausschusses, Beschluss erst am 30.06.2021 mit Regierungsmehrheit,

Veröffentlichung am 01.07.2021 im Gesetzblatt.

Das Gesetz ist am 02.07.2021 in Kraft getreten.

Prüfung der Bauaufsicht durch die Gemeindeprüfungsanstalt

Die Gemeindeprüfungsanstalt als AÖR prüft in unregelmäßigen Abständen unterschiedliche Themenschwerpunkte bei den unteren Bauaufsichtsbehörden.

Seit einiger Zeit ist wieder eine Prüfserie angelaufen. Zunächst wurden die Großstädte geprüft, aktuell sind die großen kreisangehörigen Städte an der Reihe.

Die Vorerfahrungen sind ernüchternd. Im Kern wird ohne Sachkenntnis aus beliebigem Datenmaterial das vorgegebene Kennzahlensystem gefüllt. Hinweise auf die Validität von Daten oder deren Schwächen werden nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Regel keine Abbildung realer Sachverhalte, die Empfehlungen weitestgehend nutzlos.

Der gesamte Prozess ist für die Verwaltungsbeteiligten sehr zeitaufwendig.

Deswegen soll hier durch den Austausch über die Knackpunkte eine Unterstützung für die Kollegen geboten werden, die jetzt geprüft werden.

Anlagen

- Aktuelles Prüfraster große kreisangehörige Kommunen
- Bericht über die Prüfung der Großstädte (Februar 2021)

Erfahrungsaustausch

Eingangsstatement

Die GPA ist eine gesetzlich beauftragte Prüfstelle.

Der Versuch einer Vertagung oder grundsätzlichen Unterbindung der Prüfung ist zwecklos. In der Regel startet die Prüfung mit einem Grundsatzgespräch beim Oberbürgermeister/ Bürgermeister, in dem diese die volle Unterstützung zusichern.

- a) Eine Anregung für den Umgang mit der GPA ist, von vorne herein den Verwaltungsaufwand durch eine Auflistung zu dokumentieren.

- b) Darüber hinaus scheint ratsam, von vorne herein nur valide Daten herauszugeben. Die Nutzung ungeeigneter Zahlen ist durch Fußnoten nicht zu vermeiden.
- c) Bei der Personalbemessung muss exakt abgegrenzt werden, welche Aufgaben durch die GPA erfasst werden.
Aufgabenbestandteile für sonstige Aufgaben (z.B. Aufklärung in ordnungsbehördlichen Verfahren, Beschwerden, Bearbeitung von Baulasten, Akteneinsichten, Denkmalschutz, Beratungen, etc.) sollte von vorne heraus herausgerechnet werden.

Der Austausch der Kollegen hat ein durchweg positiveres Bild vermittelt.

Generell erstellt die GPA immer ein Zahlenraster mit interkommunalen Vergleichen. Der Aufwand und die Validität der Daten ist unterschiedlich, und auch von der Fachsoftware abhängig. Die Anforderungen orientieren sich aber am Verfügbaren.

Die Beteiligten bestätigen einen konstruktiven Austausch mit den Prüfern und deren Engagement, konkrete Schwachstellen und Handlungspotentiale zu benennen.

Die Erkenntnisse können z.B. in Haushaltsberatungen eingebracht werden, um z.B. für die Digitalisierung Ressourcen zu gewinnen.

Insgesamt hat sich scheinbar die Herangehensweise durch die GPA verändert zu haben, so dass der Nutzen größer und der Aufwand geringer geworden sind.

AVerwGebO, Anlage – Auslegung des Gebührenrahmens, Musterrichtlinie der kommunalen Spitzenverbände

Eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Städtetags und des Städte- und Gemeindebunds hat eine neue Musterrichtlinie zur Auslegung der Rahmentarifstellen für die Bauordnung erarbeitet.

Eine erste Beteiligungsrunde mit dem Vorentwurf wurde im letzten Frühjahr durchgeführt. Zahlreiche Änderungen wurden zum Anlass für eine gründliche zweite Durchsicht genommen.

Bis auf einen letzten Punkt (Gebühren für Abweichungen und Befreiungen) ist der Rahmen nun abgestimmt.

Diskussion

Ergebnis

Die Diskussion hat sich in engen Grenzen gehalten.

Es wurde thematisiert, dass die Gebühr für die Vorprüfung bei jedem Vorhaben anfällt, nicht nur wenn Nachforderungen nötig sind.

Darüber hinaus wird der Wunsch nach einer einfachen und sachgerechten Idee für die Befreiungen bekräftigt. Einen neuen Vorschlag dazu gibt es nicht.

§ 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 - Einstufung als Vollgeschoss - Berechnung der Grundfläche

Das Bauministerium wurde anhand der drei Skizzen (Anlage) um Einschätzung gebeten, auf welche Weise die Grundfläche zu berechnen sei, die zur Bestimmung der Einstufung des Geschosses als Vollgeschoss oder nicht erforderlich ist.

Antwort Ministerium

Nach § 2 Abs. 6 BauO NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

In Anwendung dieser Vorschrift ist die Rechnung A der Anlage zur Berechnung der Vollgeschossfläche zutreffend. Wie bereits in einem Telefonat geklärt, gilt dabei, dass $G = G1 \times G2$ ist, nicht $+$.

Einschätzung Stadt Eschweiler

Die Berechnungsweise des Ministeriums hätte zur Konsequenz, dass beim Aufbringen einer Wärmedämmung auf die Außenwand sich die Grundfläche vergrößert und für einen Dachausbau eine größere Gaube und damit Ausnutzbarkeit entsteht. Ein Gebäude, das nach altem Recht als eingeschossiges Gebäude zugelassen wurde, wäre somit nach neuem Recht als zweigeschossig zu bewerten.

Der Sachverhalt wurde erneut telefonisch erörtert. Aus Sicht des Bauministeriums sei die Gesetzeslage eindeutig und auf das Innenmaß abzustellen, weil im § 2 Abs. 6 Satz 2 auf die in Abs. 1 genannte Höhe Bezug genommen wird.

Fragen

1. Wie wird die Regelung ausgelegt?
2. Wie berechnen andere Bauaufsichtsbehörden die entsprechende Grundfläche?

Ergebnis

Zu Frage 1)

In § 2 Abs. 3 Satz 3 wird zwar der Begriff Grundfläche als Brutto-Grundfläche definiert. In § 2 Abs. 2 Satz 1 ist das lichte Maß zu dem nur im Bezug auf die Höhe, also in der Vertikalen, benannt. Demnach wäre Berechnung C korrekt, in der die Außenmaße genommen werden.

Allerdings kann ein liches Maß in der Vertikalen nicht innerhalb eines Bauteils entstehen.

Dies spricht für die Auslegung, dass für die Berechnung der Vollgeschossigkeit die lichten Innenmaße sowohl in der Vertikalen als auch in der Horizontalen zugrunde zu legen sind; also Rechnung A, in der die Innenmaße genommen werden.

Die Auslegung des Bauministeriums wird bereits in der Fragestellung dargestellt.

Zu Frage 2)

Bei den Bauaufsichtsämtern, die sich gemeldet haben, ist die Anwendung unterschiedlich.

Werden bei der Berechnung der Vollgeschossigkeit die Innenmaße oder die Außenmaße verwendet?		
Umfrage endete am 22.04.2021, 10:10		
Wir berechnen in der Horizontalen und der Vertikalen die Innenmaße ohne Abzug der Innenwände (Berechnung A)	1	25%
Wir berechnen in der Horizontalen und der Vertikalen die Innenmaße mit Abzug der Innenwände (Berechnung A)	0	Keine Stimmen
Wir berechnen in der Horizontalen die Außenmaße und in der Vertikalen die Innenmaße (Berechnung C)	3	75%
Insgesamt abgegebene Stimmen: 4		

§ 5 BauO NRW 2018: Nachweis von Flächen für die Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Nach § 5 BauO NRW 2018 sind unter anderem an Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bestimmte Anforderungen zu stellen.

Diese Flächen werden durch die Bauherren immer häufiger nicht auf dem Baugrundstück sondern im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen.

Nach § 5 BauO NRW 2018 in Verbindung mit den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert im Oktober 2009) ist dies unter Einhaltung der sonstigen Anforderungen an die Flächen grundsätzlich möglich.

Bezüglich der Beurteilung gibt es hier jedoch Unklarheiten. Der Versuch einer Klärung unter anderem mit der Verkehrsplanung der Stadt Minden hat zudem weitere Fragen aufgeworfen. Diese betreffen die anzuordnenden Vorgaben für die Aufstellflächen im öffentlichen Raum wie beispielsweise die Ausgestaltung der Flächen und deren Kennzeichnung durch Hinweisschilder. Sind Parkstreifen am Straßenrand vorhanden, ist fraglich, wie der Bereich zu beschildern ist, damit dort nicht mehr geparkt wird. Letztlich stellt sich auch die Frage, welche bauaufsichtlichen Maßnahmen eventuell anzuordnen sind (Rückbau Parkstreifen, Pflasterung von Grünflächen, Versetzen von Straßenleuchten und Verkehrszeichen...).

Fragen

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit dem Thema um?
2. Gibt es eventuell bei den anderen Behörden Leitlinien oder entsprechende Erfahrungswerte zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsraum?

Ergebnis

Die gesetzliche Grundlage für die Herstellung des 2. Rettungsweges über Geräte der Feuerwehr ist § 33 Abs. 2 BauO NRW 2018. Sofern der 2. Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr z.B. eine Drehleiter sichergestellt werden soll, wird für das Aufstellen der Drehleiter auch immer wieder der öffentliche Verkehrsraum in Anspruch genommen (§ 5 BauO NRW). An dieser Stelle sei zu erwähnen, dass die BauPrüfVO derzeit

keine (direkte) Anforderung enthält, die Feuerwehrlächen, die im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden sollen, im Lageplan darzustellen. Jedoch kann gem. § 1 Abs. 2 BauPrüfVO die Bauaufsichtsbehörde in begründenden Einzelfällen weitere Unterlagen fordern, wenn sie diese zur Beurteilung für erforderlich hält.

Es ist zu erkennen, dass das von der Stadt Minden beschriebene Thema auch in anderen Kommunen bekannt ist. Gerade auch vor dem Hintergrund des oftmals immer stärker steigenden Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum i.V.m. der Tatsache, dass dann ggf. auf Grund der ständig vorzuhaltenden Feuerwehrläche dauerhaft Stellplätze im öffentlichen Straßenraum wegfallen.

Um diesen Konflikt zu lösen, ist eine Abwägung des öffentlichen Interesses mit dem des privaten Bauherrn vorzunehmen. Bei der Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist zu unterscheiden zwischen Gemeingebrauch (§ 14 StrWG), Anliegergebrauch (§ 14 a StrWG) und Sondernutzung (§ 18 StrWG).

§ 14 StrWG NRW – Gemeingebrauch

(1) Der Gebrauch der öffentlichen Straßen ist jedermann im Rahmen der Widmung und der verkehrsrechtlichen Vorschriften gestattet (Gemeingebrauch). Auf die Aufrechterhaltung des Gemeingebrauchs besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Im Rahmen des Gemeingebrauchs hat der fließende Verkehr den Vorrang vor dem ruhenden, soweit sich aus der Widmung der Straße und dem Straßenverkehrsrecht nichts anderes ergibt.

(3) Kein Gemeingebrauch liegt vor, wenn die Straße nicht vorwiegend zu dem Verkehr benutzt wird, dem sie zu dienen bestimmt ist. Der Straßenanliegergebrauch (§ 14a) bleibt unberührt.

§ 14a StrWG NRW – Straßenanliegergebrauch

(1) Eigentümer und Besitzer von Grundstücken, die an einer öffentlichen Straße gelegen sind (Straßenanlieger), dürfen innerhalb der geschlossenen Ortslage die an die Grundstücke angrenzenden Straßenteile über den Gemeingebrauch hinaus benutzen, soweit diese Benutzung zur Nutzung des Grundstücks erforderlich ist, den Gemeingebrauch nicht dauernd ausschließt oder erheblich beeinträchtigt oder in den Straßenkörper eingreift. (...)

§ 18 StrWG NRW – Sondernutzungen

(1) Die Benutzung der Straßen über den Gemeingebrauch hinaus ist unbeschadet des § 14a Abs. 1 Sondernutzung. Die Sondernutzung bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde. In Ortsdurchfahrten bedarf sie der Erlaubnis der Gemeinde; soweit die Gemeinde nicht Träger der Straßenbaulast ist, darf sie die Erlaubnis nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erteilen. Eine Erlaubnis soll nicht erteilt werden, wenn Menschen mit Behinderung durch die Sondernutzung in der Ausübung des Gemeingebrauchs erheblich beeinträchtigt werden.

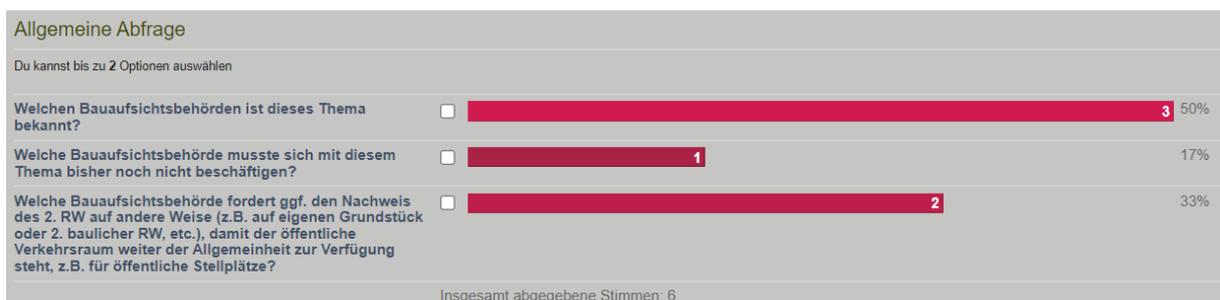
(2) Die Erlaubnis darf nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden. Sie kann mit Bedingungen und mit Auflagen verbunden werden. Ist die Gemeinde nicht Träger der Straßenbaulast, so hat sie eine widerruflich erteilte Erlaubnis zu widerrufen, wenn die Straßenbaubehörde dies aus Gründen des Straßenbaues oder der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs verlangt.

Nach der Lesart des § 14 a StrWG kann ein Anliegeranspruch bestehen, wenn ein Anlieger mit demjenigen Gebrauch zurechtkommt, der im normalen Gebrauch (d.h. auch mit geparkten Fahrzeugen am Fahrbahnrand) möglich ist. Eine Drehleiter auf der stets freizuhaltenden Fahrbahn wäre danach wohl eher kein Problem. In diesen Fällen wäre bei einem Feuerwehreinsatz dann (vertretbar) „nur“ kein Durchgangsverkehr möglich.

Problematisch erscheint eine exklusive Bereitstellung von Straßenraum für private Zwecke (die neben dem Parken von Kfz dann auch andere Nutzungen wie das Zelt für Straßenfeste etc. pp. ausschliesse). Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei einer Fremdnutzung dann auch noch um einen Tatbestand handelt, der nach dem Ordnungswidrigkeitengesetz geahndet werden kann (ab 35,- EUR und im Aufgabenkatalog der Verkehrsüberwachung i.d.R. priorisiert).

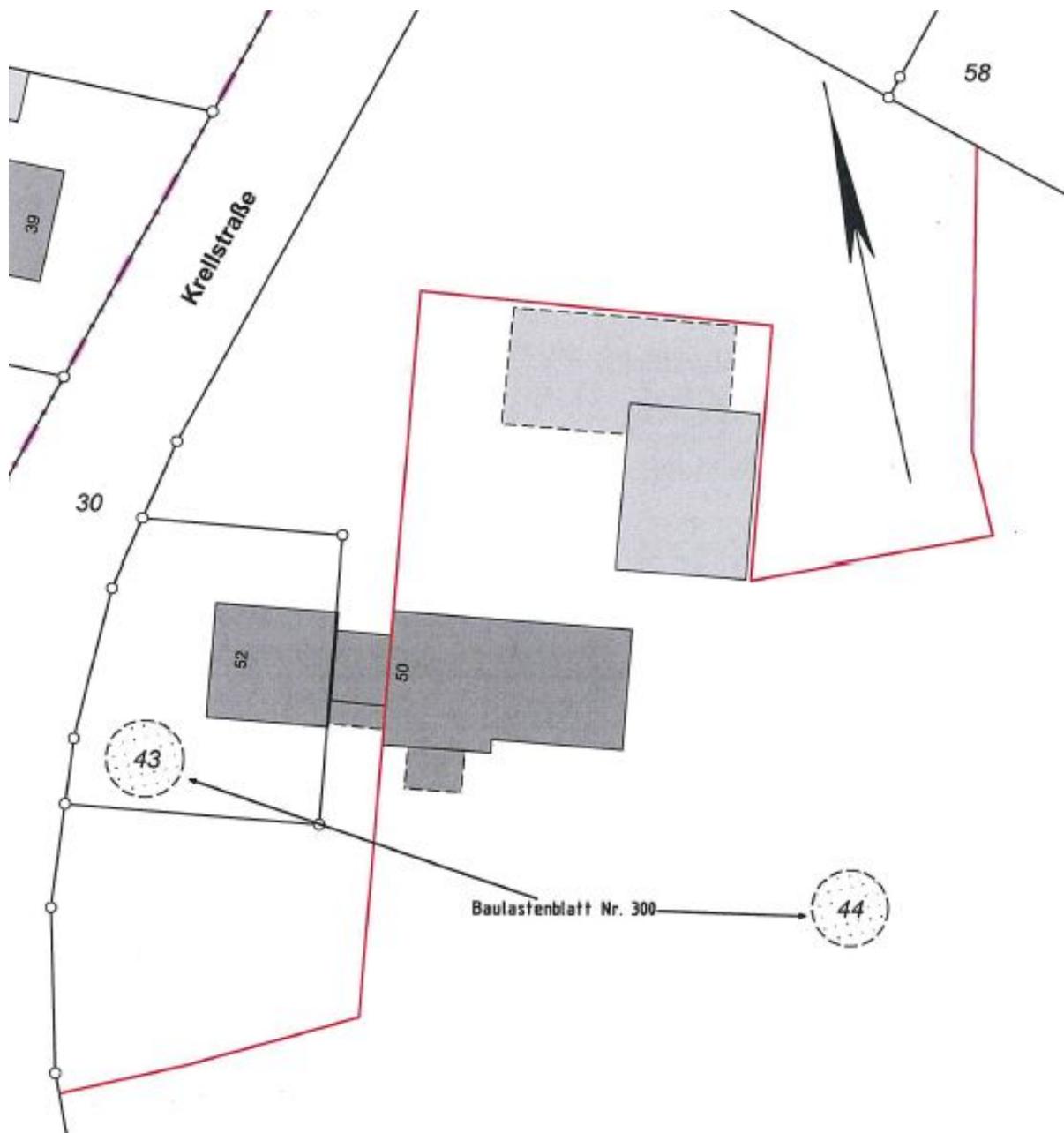
Bei der Nutzung des öffentlichen Straßenraums ausschließlich als Feuerwehrfläche scheint es sich weder um einen Straßenanliegergebrauch noch um Gemeingebrauch zu handeln. So einiges spräche für eine Sondernutzung gem. § 16 StrWG, wobei auch hier auf Grund der Dauerhaftigkeit Zweifel an der Zulässigkeit aufkommen. Vieles spricht dafür, dass diese Flächen nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) unzulässig sind, weil die Interessen des privaten Bauherrn hier gegenüber dem öffentlichen Interesse überwiegen.

Das bedeutet für die Praxis, dass bei derart gelagerten Fällen eine Abstimmung mit dem entsprechenden Fachamt (Verkehrsmanagement), dem Bauherrn und der Bauaufsichtsbehörde für unerlässlich gehalten wird. Die Rückmeldungen in dem Forum hat ergeben, dass dies bei einigen Bauaufsichtsbehörden bereits gelebte Praxis ist. Hier kommt es wohl – wie so oft im Baurecht - auch immer wieder auf den Einzelfall an.



§§ 7 i.V.m. 4 u. 85 BauO NRW: Teilung bei bestehender Vereinigungsbaulast

Bei einem Grundstück im Außenbereich wurde im südlichen Gebäudeensemble 1993 eine zweite Wohneinheit genehmigt. Dazu wurde eine Vereinigungsbaulast u. a. vor allem zur Sicherung der zweiten begünstigten Wohneinheit eingetragen.



Das Grundstück sollte nunmehr geteilt werden. Aufgrund der bestehenden Vereinigungsbaulast aus dem Jahre 1993 war der Vermesser der Ansicht, dass entsprechend

dem oben gezeigten Lageplan geteilt werden könne ohne Rücksichtnahme auf etwaige Abstandsflächenverstöße.

Aus hiesiger Sicht ist die Vereinigungsbaulast kein Freifahrtschein die Bauordnung komplett außer Acht zu lassen und daher konnte der Ansicht des Vermessers nicht gefolgt werden. Die eingetragene Vereinigungsbaulast ist zum einen Vorhaben bezogen und bezieht sich zum anderen klar auf die südliche Gebäudestruktur. Die nördlichen Gebäude wurden textlich in der Baulast nicht erfasst. Daher wurde für den nördlichen Bereich entweder die Einhaltung der Abstandsfläche oder die Eintragung von Abstandsflächenbaulasten gefordert.

Der Vermesser zeigte sich über das Verfahren sehr verwundert. Schließlich ist dort eine Vereinigungsbaulast eingetragen und andere Bauaufsichtsbehörden würden in vergleichbaren Fällen aufgrund der vorhandenen Vereinigungsbaulast die Teilung genehmigen.

Frage

1. Wie verfahren andere Bauaufsichten bzgl. dieser Thematik.

Ergebnis

Baulasten sind in der Regel vorhabenbezogen. Dies gilt insbesondere, wenn sie im Zuge eines Genehmigungsverfahrens und unter Bezugnahme auf das zur Genehmigung anstehende Bauvorhaben eingegangen werden (OVG NRW, Urt. v. 21.11.2017 - 2 A 1393/16).

Es wird davon ausgegangen, dass die in der Fragestellung bestehende Vereinigungsbaulast eindeutig zur Sicherung der zweiten Wohneinheit auf der Hofstelle eingetragen wurde. In diesem Fall hätte dies zur Folge, dass die bestehende Baulast keine Auswirkungen auf die nun beabsichtigte Teilung hat und etwaige Verstöße gegen § 6 BauO NRW für die Genehmigung der Grundstücksteilung neu zu regeln sind.

Grundsätzlich können gerade bestehende Vereinigungsbaulasten durchaus weitere Regelungen als die Heilung des Verstoßes gegen § 4 Abs. 2 BauO NRW beinhalten. Es scheint jedoch ratsam und bei den meisten BAB üblich, zumindest bei der Neueintragung von Baulasten jeden Tatbestand einzeln zu sichern oder im Falle der Regelung über Vereinigungsbaulasten zumindest explizit zu benennen, welche Verstöße „mitgeregelt“ werden sollen.

§ 30 Abs. 5 BauO NRW: Brandwände bei Dachgeschossausbau

Durch nachträglichen Dachgeschossausbau wechselt bei entsprechender Gebäudehöhe die Gebäudeklasse von III nach IV.

Brandwände sind bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 (und 5) 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen.

In Verbindung mit den nachträglichen Dachgeschossausbau wäre es dann erforderlich, auch die Brandwand (ggf. als gemeinsames Bauteil) nachträglich 30 cm über das Dach zu führen, also zusätzlich erhebliche Dachanpassungen vorzunehmen.

Für die alternativ erforderliche beidseitige Auskragung ist ein Eingriff in das Nachbargebäude erforderlich – mit entsprechenden Blockaderisiken.

Insgesamt erschwert die Brandschutzvorkehrung den Dachgeschossausbau deutlich.

Fragen

Wie kann im Ausblick auf die Novellierung der BauO mit dem Thema Brandwände über Dach (§ 30 Abs. 5 BauO NRW) einheitlich umgegangen werden, wenn ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 durch Dachgeschossausbau zu Gebäudeklasse 4 wird und eine gemeinsame Gebäudeabschlusswand zum Nachbar vorhanden ist?

1. Nach Fachberichten ersetzt eine 1 m breite einseitige Auskragung nicht die beidseitige Auskragung von jeweils 50 cm.
2. Künftig (Entwurf für ein Erstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Stand Verbändeanhörung zum 10.09.2020) soll die Überdachführung ohne Kompensation bis Gebäudeklasse 4 bei nachträglichem Ausbau zur Schaffung von Wohnraum möglich sein.

Ergebnis

Nach Rücksprache mit der Stadt Mülheim geht es hier vorrangig um die Frage ob schon vor dem in Kraft treten der Änderung der Bauordnung nach den neuen Vorschriften entschieden werden kann.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann nur nach der aktuellen Rechtslage genehmigt werden.

Folgende weiteren Lösungsmöglichkeiten sind außerdem noch möglich:

- Genehmigung nach aktueller Rechtslage, dem Bauherrn wird freigestellt nach Inkrafttreten der neuen Rechtslage die geänderte Ausführung im Zuge eines Nachtrages sich genehmigen zu lassen.
- Genehmigung mit Abweichung und geeigneter Kompensationsmaßnahme.

Nachtrag

BauO NRW 2018 ab 02.07.2021 regelt in § 30 Abs. 5 Satz 4 die in Frage 2 genannte Erleichterung

§ 33 BauO NRW 2018 – Rettungswege im Baudenkmal

Bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde ein Bauantrag für eine „Brandschutztechnische Sanierung und Nutzungserweiterung eines denkmalgeschützten Gebäudes“ vorgelegt.

Es handelt sich hier um ein 4-geschossiges Gebäude, mit einer Grundfläche von

EG:	ca. 25,5 m ²
Zwischen GS	ca. 14,0 m ²
OG 1:	ca. 49,0 m ²
OG 2:	ca. 36,0 m ²
Empore:	ca. 48,0 m ²
Summe	ca. 172,5 m²

welches über eine in Teilen offene, gewendelte Treppe als einzigen Rettungsweg verfügt. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht vorhanden. Die vorhandenen Fensteröffnungen entsprechen nicht den Anforderungen der BauO NRW und können wegen denkmalrechtlicher Vorgaben nicht vergrößert werden.

1971 ist eine Baugenehmigung für die Nutzung des Turmes als Versammlungsraum für 75 Personen erteilt worden. Wegen des mangelhaften ersten Rettungsweges und des fehlenden zweiten Rettungsweges ist die Baugenehmigung schon nach damaligem Recht grob rechtswidrig erteilt worden.

Damit konnte die damalige Genehmigung nicht als Grundlage für eine weitere brandschutztechnische Ertüchtigung und Nutzungserweiterung für Baumaßnahmen herangezogen werden.

Die geplante brandschutztechnische Ertüchtigung und die Nutzungserweiterung müssen nach heutigem Recht geprüft werden. Eine isolierte Betrachtung der Veränderungen ist nach eingehender Prüfung nicht möglich.

Geplante Nutzungsarten sind unter anderem:

1. Raum für Veranstaltungen
2. Musikalische Darbietungen mit max. 100 Besuchern
3. Standesamtliche Trauungen

Die in der Bauordnung festgelegten Schutzziele wie die Selbstrettung der Besucher, Rettung von Verletzten durch die Feuerwehr, Angriffsweg der Feuerwehr für die Brandbekämpfung, Rauch- und Brandfreihaltung der Rettungswege für die Dauer der Rettungs- und Löscharbeiten müssen mit den im Bauantrag bzw. im Brandschutzkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen erfüllt werden.

Hier sollte eine Kombination aus anlagentechnischen, betrieblichen und abwehrenden Maßnahmen zur Ausführung kommen, um **vorhandene Abweichungen** im Bereich der Rettungswege § 33 BauO NRW 2018 zu kompensieren.

Auflistung der Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Regelvorschriften (sicherheitsrelevante Abweichungen nach BauO NRW 2018) im vorgelegten BSK.

- Das Gebäude verfügt nur über einen Rettungsweg als oben offenen Treppenraum mit gravierenden sicherheitstechnischen Mängeln, ausgeführt als Wendeltreppe.
- Kein zweiter Rettungsweg nach BauO NRW 2018, auch als anleiterbare Fenster vorhanden. Üblicherweise wird bei Versammlungsräumen in Obergeschossen ab 30 Personen ein baulicher zweiter Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe gefordert.
- Der Treppenraum hat keinen oberen Abschluss. Das OG-2 mit seiner Empore ist unmittelbar (ohne bauliche Abtrennung) mit dem Treppenraum verbunden und somit Teil des Treppenraums.
- Die Galerie übersteigt die übliche Größe, bis zu der sie nicht als „geschossbildend“ bewertet wird.
- Die tragenden Teile der Spindeltreppe bestehen aus Holzwerkstoffen und sind brennbar; sie weisen nicht die Feuerwiderstandsklasse F90 auf.
- Die bauordnungsrechtlich erforderliche Treppenmindestbreite von 1 m wird unterschritten.
- Die Erreichbarkeit des elektrischen Betriebsraums (Dach) entspricht nicht den Regelvorschriften hinsichtlich seiner Anordnung im Gebäude.

Weitere Auffälligkeiten:

- Brandsimulationen haben ergeben, dass sich nicht in allen Bereichen insbesondere in der Galerie Rauchbelastung unterhalb der akzeptierten Werte ergeben!
- Rettung der Personen und gleichzeitige Löschmaßnahmen sind nicht möglich da es nur einen Rettungsweg gibt.

Geplante anlagentechnische Maßnahmen: Entrauchungsanlage, aufgeschaltete BMA

Geplante betriebliche und organisatorische Maßnahmen (Auszug):

- Nutzungseinschränkung: nur für bestimmte Veranstaltungen
- Keine zusätzlichen Dekorationen und Ausschmückungen
- Begrenzung der Brandentstehungsmöglichkeiten durch Untersagung von Zündquellen.
- Verantwortliche und Aufsichtführende Personen müssen als Brandschutzverantwortlicher/ Brandsicherheitswache bei allen Veranstaltungen vor Ort sein, und geschult werden. Die Verantwortung liegt beim Veranstalter.
- Begrenzung der Brandentwicklungsmöglichkeiten durch Begrenzung brennbarer Stoffe.
- Es darf kein Catering mit Koch-, Brat- Grill-, sowie Warmhaltegeräten verwendet werden.
- Keine offenen Flammen
- Keine Veranstaltungen mit alkoholischen Getränken, die die Reaktionsfähigkeit einschränken können.
- Kleidungsstücke und Garderobe darf in den Räumen nicht abgelegt werden. 4 m² Garderobe, viel zu klein für 100 Besucher!
- Es werden nur Personen in den Obergeschossen zugelassen, die eigenständig die Treppe steigen können (was passiert mit Kindern, älteren Personen?).

Im Gesamtergebnis war diese Kompensation nicht genehmigungsfähig.

In Gesprächen mit den zuständigen Aufsichtsbehörden wurde dann als mögliche Lösung eine andere Verteilung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen gefordert.

Folgende Gewichtung wurde als sinnvoll erachtet.

- hohe Gewichtung= bauliche Maßnahmen
- mittlere Gewichtung = anlagentechnische Maßnahmen
- weniger hohe Gewichtung = betriebliche Maßnahmen

Das neu zu erstellenden BSK soll insbesondere bauliche Maßnahmen vorgesehen. Den verschiedenen Nutzungsarten sollen die jeweils speziellen betrieblichen Maßnahmen klar zugeordnet werden. Die Nutzungsarten sollen noch klarer herausgearbeitet werden, so dass eine Beurteilung unter o.a. Kriterien erfolgen kann. Über diese Nutzungsarten soll dann eine Bewertung auf Grundlage der BauO NRW 2018 erfolgen.

Fragen

1. Gibt es ähnliche Vorhaben in anderen Städten und Kreisen wo mit solch hohem anlagentechnischen Aufwand und vielen betrieblichen Maßnahmen Anforderungen aus der BauO NRW im Bereich der Rettungswege kompensiert worden sind und in welchem Umfang?
2. Wo müsste man grundsätzlich eine Grenze ziehen?
3. Welche Kommune hat Interesse an einem fachlichen Austausch zum Thema Brandschutz/ Denkmalschutz/ Kompensationen?

Ergebnis

Auch in bestehenden baulichen Anlagen müssen für jede Nutzungseinheit zwei Rettungswege zur Verfügung stehen, anderenfalls liegt eine konkrete Gefahr vor. Es gilt durch das Beseitigen konkreter Gefährdungen ein Sicherheitsniveau zu schaffen, dass den Grundsatzforderungen zum Schutz von Leben und Gesundheit gerecht wird. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das Vorhandensein von Rettungswegen.

Gem. § 33 Abs. 1 BauO NRW 2018 müssen in jedem Geschoss für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist schließlich nur dann zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Bedenken bestehen insbesondere bei solchen Sonderbauten, bei denen wegen einer großen Zahl von Personen in einer Nutzungseinheit eine Rettung über die Feuerwehrleiter so erschwert ist, dass sie nicht in vertretbarer Zeit durchgeführt werden kann (so die Begründung zu § 33 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW). Im vorliegenden Fall müsste aufgrund der Personenzahl ein 2. baulicher Rettungsweg errichtet werden.

Im Vordergrund hat die Sicherung der notwendigen Rettungswege zu stehen. Gegebenenfalls sind diese vor einer möglichen Benutzung durch viele Besucher vorher so herzurichten bzw. auszubessern, dass eine sichere Benutzbarkeit gewährleistet ist. Dabei sind auch die Belange behinderter Menschen zu berücksichtigen bzw. besondere Vorkehrungen für diesen Personenkreis zu treffen.

Zu 1)

Der Fall ist sehr speziell, niemand hat vergleichbare Fälle angeführt.

Allerdings wurde ein anderer Fall angesprochen, in dem einem denkmalgeschützten Fenster aufgrund der geringen Breite (59 cm) generell die Eignung als Rettungsweg abgesprochen wurde.

Zu 2)

Entscheidend ist nicht die bloße Anzahl von Abweichungen, sondern die baurechtliche Zielsetzung: kann die Rettung von Menschen und können wirksame Löscharbeiten gewährleistet werden.

Je stärker die Abweichung vom Regelfall, desto tiefer und umfassender muss der Sachverhalt und mögliche Schadensszenarien untersucht und bewertet werden.

Hier scheint die Problemlage offen erkennbar: bei einem Brand im EG gibt es keine Rettungswege für Personen in den Obergeschossen. Nicht einmal deren Rauchfreiheit ist gewährleistet.

Also ist das Vorhaben nicht vertretbar – die Nutzung beinhaltet eine konkrete Gefahr.

Als Kompensationsmaßnahmen sind im wesentlichen bauliche Maßnahmen erforderlich, da diese einen Grundstock an Sicherheit gewährleisten. Jegliche organisatorische Maßnahme muss mit dem Risiko menschlichen Versagens leben – und wirkt deshalb nur eingeschränkt.

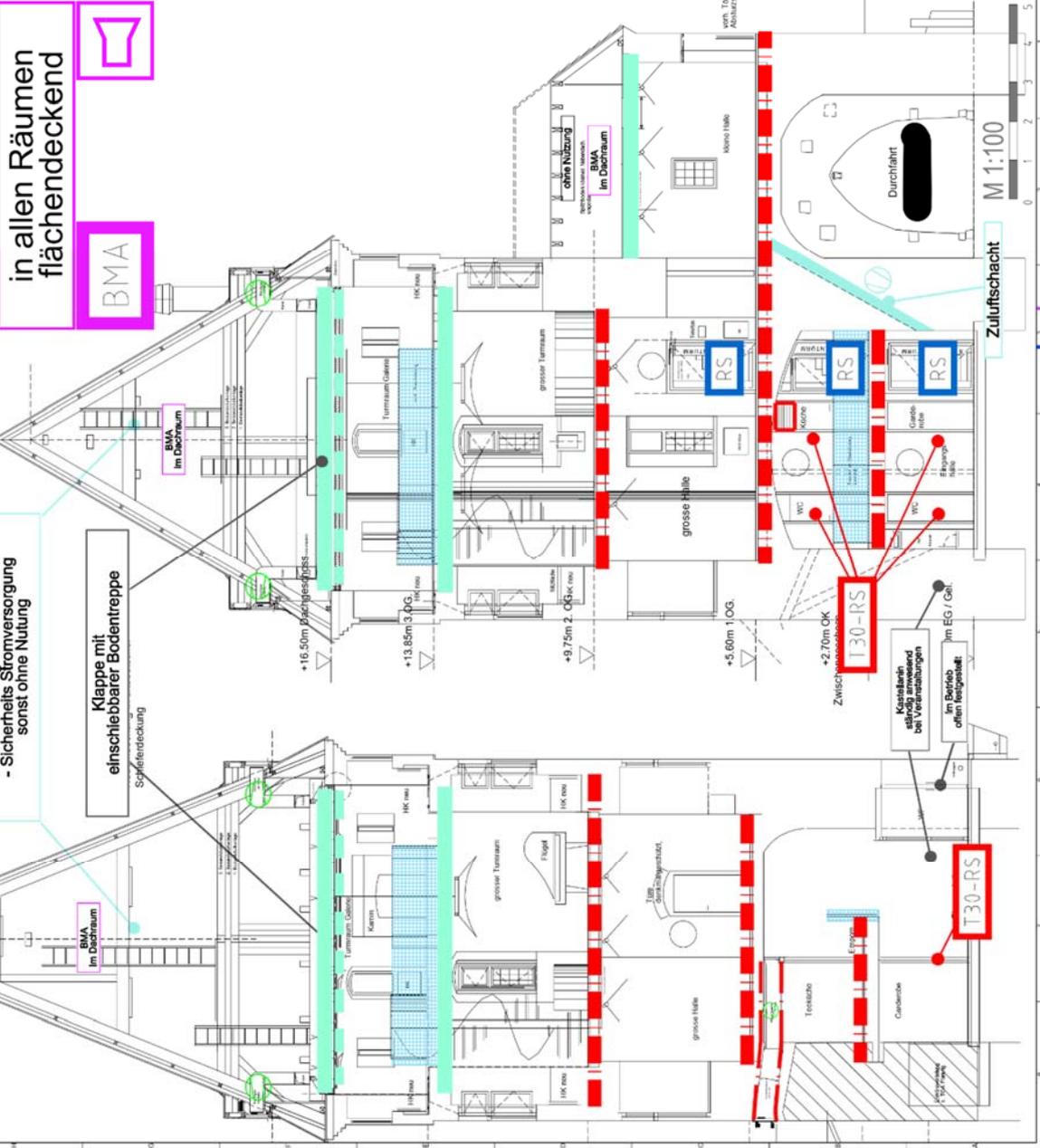
Brandschutz dient der Sicherheit von Leib und Leben der Nutzer. Diese Zielsetzung ist nicht verhandelbar. Im Verhältnis zum Denkmalschutz ist entscheidend, dass dieser auch Kompromisse vorsieht, um ein Gebäude nutzbar zu halten. Daher sind in der Regel solche Eingriffe verträglich, die zumindest das Minimum an Sicherheit erreichen.

Zu 3)

Es hat sich niemand konkret dazu geäußert.

Legende

- FM-Ausweichtür/Baukl
- T30-Nachschl. - Rauchschutz
- Öffentl. Fenster
- Rauchschutz-Abschluss
- Ent Rauchzugöffnung
- akustische Brandverhinderung
- automatische elektro-aktive Absperrung
- Schacht
- Holztafeldecke nach BSX
- Absatz-/Hinterdecke nach BSX
- Belag: nichtbrennbar
- Vertikal: ZULF
- RA/Ventilator



-Entrauchungsventilatoren
-Sicherheits Stromversorgung
sonst ohne Nutzung

Klappe mit einschleibbarer Bodentreppe
Schieberleuchte

Mitglied bei der Teilzeit des Brandschutzfachmanns.

GRUNDKONZEPT

Schnitte (Baulicher Brandschutz)

§ 45 BauO NRW 2018: Blitzschutzanlagen

Mit der Änderung der Bauordnung ergeben sich für Blitzschutzanlagen geänderte Regelungen. Diese sind jetzt isoliert geregelt (§ 45 BauO NRW 2018). Die Handlungsempfehlungen sagen dazu nichts. Abgeschrieben aus dem Muster oder aus Bayern. Das Wörtchen "und" ist gegen "oder" ausgetauscht worden. Damit haben wir jetzt bei jedem kleinen Sonderbau ohne spezielle Regelungsgrundlage in der SBauVO das Problem, zu fragen, wann ist eine Blitzschutzanlage zu fordern. Hierbei dürfte insbesondere die Frage interessant sein, was sind "schwere Folgen". Früher war immer die Lage maßgebliches Kriterium, jetzt haben wir auch in unkritischen Lagen die Folgen zu beachten. Aber woran kann man sich da orientieren?

Die Feuerwehr neigt dazu, dies jetzt immer gerne gutachterlich abklären zu lassen. Das ist aber verfahrenserschwerend und nicht baukostensenkend.

Auch ist ja die Frage, nachdem der Blitzschutz aus der ursprünglichen Brandschutzregelung alleingestellt wurde, ob es sich überhaupt um Brandschutz, sondern vielleicht um Objektschutz handelt. Dann wäre das bei kleinen Sonderbauten gar nicht zu prüfen, sondern Sache des Betreibers oder Bauherrn.

Rückmeldung des Bauministeriums vom 15.03.2021

Es trifft zu, dass die Änderung des § 45 BauO NRW 2018 gegenüber § 17 Abs. 4 BauO NRW 2000 auf die Anpassung an die MBO zurückzuführen ist (LT-Drs. 17/2166, S. 138) und dass durch die Änderung des Wortes „und“ in das Wort „oder“ faktisch eine Verschärfung eingetreten ist.

Das Erfordernis einer Blitzschutzanlage hängt gemäß § 45 BauO NRW 2018 nur davon ab, ob eine der beiden Voraussetzungen erfüllt ist, nämlich davon, dass (1.) Blitzschlag leicht eintreten oder (2.) zu schweren Folgen führen kann. In § 17 Abs. 4 BauO NRW 2000 mussten beide Voraussetzungen (1 + 2) erfüllt sein.

Die Voraussetzungen hängen nach dem Wortlaut von der Lage, Bauart oder Nutzung der baulichen Anlage ab. Die Lage bezieht sich auf weithin freistehende bauliche Anlagen wie landwirtschaftliche Hofstellen in der freien Landschaft, die ihre Umgebung überragen und deshalb gefährdet sind. Die Bauart bezieht sich auf Hochhäuser, hohe Schornsteine, Türme usw., die ebenfalls ihre Umgebung überragen und gefährdet sind. Die Nutzung bezieht sich auch auf möglichen Folgen des Blitzschlags. Blitzschlag kann zwar auch bei Wohngebäuden schlimme Folgen haben, jedoch sind mit „schweren Folgen“ zum einen besonders brand- oder explosionsgefährdete bauliche Anlagen gemeint wie Industriebauten, die der Verarbeitung oder Lagerung von Gefahrstoffen

dienen. Zum anderen sind damit Gebäude mit großen Menschenansammlungen oder vielen hilfsbedürftigen Menschen gemeint. Als Maßstab dafür können die Sonderbauten dienen, für die Blitzschutzanlagen vorgeschrieben sind: Versammlungsstätten, große Verkaufsstätten, Hochhäuser, große Tierhaltungsanlagen (wegen der Lage), Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Schulen. In diesem Zusammenhang weise ich auch auf die Erläuterungen zu Nr. 9 SchulBauR hin.

Hinsichtlich der Planung von Blitzschutzanlagen, auch hinsichtlich der Überprüfung des Erfordernisses, kann das geltende technische Regelwerk herangezogen werden, die Blitzschutz-Normen der Reihe DIN EN 62305 (VDE 0185-305).

Bauliche Anlagen bedürfen nur dann einer Blitzschutzanlage, wenn eine der o. g. Voraussetzungen vorliegt. Ich bin überzeugt, dass Fachkräfte nach § 57 Abs. 2 BauO NRW 2018 dies in aller Regel ohne Gutachten auf Grundlage des technischen Regelwerkes selbst beurteilen können. Ein Gutachten sollte nur dann gefordert werden, wenn die Bauaufsicht Blitzschutzanlagen für erforderlich hält und die Bauherrschaft dies widerlegen möchte.

Frage

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit dieser Problematik um, die sich ja kostenmäßig erheblich niederschlagen dürfte?

Ergebnis

Aus der Antwort des Ministeriums folgt, dass sich hinsichtlich der bisherigen Praxis nach alter Bauordnung nichts ändert. Die Frage der Erheblichkeit eines Schadens erscheint also weiterhin zweitrangig. Ob es in den seltenen oder unwahrscheinlichen Fällen eines Schadensereignisses bei Bauvorhaben mit geringem Entstehungsrisiko, in denen es wider Erwarten doch auf Grund eines unvorhersehbaren Blitzunfalls zu einem erheblichen Schaden gekommen ist, zu einem haftungsrechtlichen Problem für die Genehmigungsbehörde kommen könnte, besteht demnach nicht, da ja vorab die Einschlagwahrscheinlichkeit nach den herkömmlichen Regeln ausreichend geprüft und bewertet wurde. Ein Gutachten ist jedenfalls systematisch nicht zu fordern.

Da die Auffassung des Ministeriums bereits abschließend gegeben wurde und keine weiteren Beiträge eingegangen sind, erscheint die Antwort bereits erschöpfend gegeben zu sein. An der bisherigen Praxis ändert sich auch nach Änderung des Gesetztextes nichts. Die gesetzliche Änderung impliziert keine Erhöhung der Prüf- und Nachweisanforderungen.

§ 46 Abs. 2 BauO NRW 2018 - Belichtung von Aufenthaltsräumen

Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Fenster sollen auch grundsätzlich eine visuelle Partizipation gewährleisten. Die Einwirkung von Sonnenlicht muss gewährleistet sein.

Gemäß Kommentar S. 961 Hanne/Bökamp-Gerdemann sind besondere Vorgaben zu Abgrabungen im Kellergeschoss entfallen. Danach wurde eine ausreichende Belichtung dann als ausreichend angesehen, wenn das Gelände in einer Tiefe von 0,5 m auf einer Höhe von 80 cm eben ist und die daran anschließende Böschung einen Lichteinfallswinkel von 33 Grad ermöglicht.

Im Kommentar Temme, 10. Auflage wird von einem Geländeanstieg in 2 m Entfernung und 45 Grad Böschungswinkel gesprochen.

In den angefügten Beispielen ist das nach unserer Auffassung nicht gegeben.

In einem Beispiel handelt es sich um einen einzelnen zu einer Wohnung im Erdgeschoss zugehörigen Raum. In anderen hier vorliegenden Fällen wird die ganze Wohnung auf diese Art „belichtet“.

Gemäß § 64 BauO NRW 2018 gehören die Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht zum Prüfkatalog im einfachen Genehmigungsverfahren.

Fragen

1. Welche Bauaufsichtsbehörde prüft ausschließlich die im § 64 BauO NRW genannten Vorschriften und thematisiert die Belichtung von Aufenthaltsräumen im Keller nicht?
2. Wer differenziert bei der Belichtung danach, ob es sich um einzelne Räume zu einer darüber liegenden Wohnung handelt?
3. Wer wird bei unzureichender Belichtung im Anschluss bei der Fertigstellungsbeurteilung ordnungsbehördlich tätig?

Eingangsstatement

Mit der Bauordnung NRW 2018 wurde eine erneute Anpassung an die Musterbauordnung vollzogen. Die bisher verschärften Anforderungen an Kellerräume sind aus der

Bauordnung NRW 2018 entfallen. Mit den Erleichterungen soll weiterhin das Ziel unterstützt werden, Wohnungsbau zu fördern und zu erleichtern.

Wohnungen in Kellergeschossen sind nicht unbedingt schlechter zu bewohnen als andere Wohnungen. Es wird häufig vergessen, dass es eine große Anzahl von Menschen gibt, die sehbehindert sind oder unter Lichtempfindlichkeit leiden, allein in Deutschland wohnen ca. 120.000 Blinde, die Anzahl der lichtempfindlichen Menschen ist noch wesentlich höher. Zudem bewohnen bevorzugt ältere Personen Aufenthaltsräume in Kellergeschossen oder Souterrains, da diese Räume auch im Sommer meistens wesentlich kühler sind als Etagenwohnungen, die der Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Eine Wohnung im Kellergeschoss muss über 2 voneinander unabhängige Rettungswege verfügen, gut wärmeisoliert und trocken sein sowie gut belüftet werden können.

Die Belichtung von Aufenthaltsräumen wird in der DIN 5034 geregelt. Die Projektgruppe Bauordnung der Fachkommission Bauaufsicht hatte in den letzten Jahren vergleichende Berechnungen angestellt zwischen der DIN 5034 und den Festsetzungen von § 6 (Abstandsflächen) bei oberirdischen Geschossen, weil man argumentiert, dass mit der Einhaltung der Abstandsflächen auch die Belichtung ausreichend berücksichtigt wird. Die Gegenüberstellung des MBO-Abstandsflächenrechts mit der DIN 5034-4 verdeutlichte aber, dass das Abstandsflächenrecht nur eine Belichtung der Aufenthaltsräume im fensternahen Bereich sicherstellt. Im Umkehrschluss kann also gesagt werden, dass sehr tiefe Räume die notwendige Belichtung nach DIN 5034 nicht erreichen, obwohl sie ein Fenster-Rohbau-Öffnungsmaß von 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes haben. Die Fachkommission Bauaufsicht hat sich aber darauf verständigt, dass diese Thematik keine weitere Verschärfung der Musterbauordnung zur Folge haben soll.

Aus diesen Überlegungen heraus kann also gesagt werden, dass es sehr viele Wohnungen und Aufenthaltsräume gibt, die zwar den Festsetzungen der Landesbauordnung entsprechen, faktisch aber der DIN 5034 nicht gerecht werden. Da mit diesem Umstand aber keine greifbare Gefahr einhergeht, ist unmittelbares ordnungsbehördliches Eingreifen in den genehmigten Bestand nicht geboten.

Aus dem Forum

In der Diskussion wird die Argumentation hinterfragt. Die bloße Eignung auch für bestimmte Personengruppen reicht nicht, um dem allgemeinen Mieterschutz Rechnung zu tragen. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung ist aus wohnphysiologischen Gründen wichtig, auch bei eingeschränktem Sehvermögen. Zudem gewährleistet die Anforderung die Qualität des allgemeinen Wohnungsbestands – gerade bei Wohnungseingängen ein wichtiger Schutzmechanismus für zahlungsschwache Mieter.

Teilweise wird die Anforderung an die Belichtung geprüft, auch wird ggf. auf den ähnlichen Verstoß gegen § 47 Abs. 2 BauO NRW 2018 (reine Nordlage) hingewiesen.

Zu 2)

Der Kommentierung zur BauO 2000 (Gädtkte et. al.) folgend wird einen Unterschied gemacht zwischen einzelnen Wohnräumen, die durch direkten Zugang im unmittelbaren Zusammenhang mit einer darüber liegenden, regulär belichteten Wohnung standen und vollständig im Souterrain liegenden Wohnungen.

Zu 3)

Ein ordnungsbehördliches Vorgehen bei nachträglich festgestelltem Verstoß ist mir hingegen nicht bekannt.

Da wir entsprechend des Leitsatzes zum offensichtlichen Brandschutzmangel (vgl. Top19) schon bei den Bauvorlagen zumindest auf einem geplanten 2.RW achten, hat sich in der Praxis damit die Frage nach der Belichtung meinst erledigt. Zumindest hilft die Faustformel bei einzelnen Aufenthaltsräumen.

Sollte ein Keller in seinen Abmessungen so groß sein und vollumfänglich genutzt werden, dass innenliegende oder nicht belichtete Räume entstehen, welche tatsächlich auch als Aufenthaltsraum genutzt werden sollen, kann das als offensichtlicher Mangel angesehen werden, welcher spätestens bei der Bauzustandsbesichtigung auffallen sollte. Gleiches gilt beispielsweise auch für eine deutlich zu geringe lichte Raumhöhe.

Beides ist allerdings in der Praxis selten, insbesondere im Neubau. Dennoch kann bei der Prüfung auffallen, dass die Belichtung gerade in Kellergeschossen nicht ausreicht. Soweit ein solcher „Beifang“ offenbar wird, wird der Verstoß selbstverständlich ange-mahnt.

In ordnungsrechtlichen Verfahren sind allerdings genügend Beispiele illegaler Kellernutzungen mit Problem der Belichtung bekannt.

Ergebnis

Offensichtliche Missstände egal welcher Art, die bei der Prüfung von Bauanträgen auf-fallen, sollten immer angesprochen werden, auch wenn sie nicht zum Prüfumfang nach § 64 BauO NRW gehören.

Es ist jedoch kontraproduktiv, eine Baugenehmigung mit vorab festgestelltem erheblichem Mangel zu genehmigen, das Gebäude bauen zu lassen und anschließend die Schlussabnahme aufgrund des Mangels zu verweigern und ein ordnungsbehördliches Verfahren zu eröffnen.

§ 47 Abs. 4 BauO NRW 2018: Abstellflächen für Kinderwagen/ Rollatoren etc.

§ 47 BauO NRW 2018 regelt jetzt, dass nunmehr nicht mehr der Abstellraum in der Wohnung in einer Größe von 6 m² sein muss, sondern fordert pauschal das Vorhandensein von Abstellflächen für Kinderwagen und Rollatoren. Nach dem Gesetz ist eine Integration in die Wohnung nicht mehr zwingend. Die Flächen könnten also auch außerhalb sein, etwa im Treppenraum.

Nach einer zivilrechtlichen Entscheidung ist dies zulässig, wenn der Rettungsweg nicht eingeschränkt wird.

Auch ist die Brandlast aus hiesiger Sicht nicht erheblich. Eine konkrete Forderung nach einer Brandlastfreiheit für notwendige Treppenräume gibt es nicht.

Fragen

1. Welche Nachweise fordern andere Bauaufsichtsbehörden?
2. Gehört eine solche Prüfung auch zum Prüfumfang der Barrierefreiheit?
3. Welche Flächengröße ist zugrunde zu legen?

Ergebnis

Die etwas unklare gesetzliche Ausgangslage, beruht auf der Absicht der Gesetzgeberin bedarfsorientiertere Lösungen zu ermöglichen, um so größere Ermessensspielräume zu eröffnen. Dies erweist sich aber unter verfahrenspragmatischen Gesichtspunkten als durchaus schwierig. Um hier eine gewisse Gleichbehandlung und Verfahrenssicherheit zu erhalten, hat sich die Stadt Dortmund einen eigenen Leitrahmen gesteckt. Dieser ist aber nicht mit den Oberbehörden abgestimmt. Die Behandlung des Themas ist in die Auslegung jeder einzelnen Behörde gestellt.

Die Dortmunder Kriterien lassen sich wie folgt darstellen:

- Es müssen insgesamt 6 m² je NE nachgewiesen werden.
- Davon muss mindestens 1 m² in der NE liegen.
- Die restliche Fläche muss im oder mit Abweichung auch außerhalb des Gebäudes in geeigneten Räumlichkeiten nachgewiesen werden.
- Die restliche Fläche muss nicht zusammenhängend sein (z.B. gemeinsame Abstellflächen für Kinderwagen und der NE zugehörige Kellerabstellfläche)
- Die in Treppenräumen abgestellten Gegenstände dürfen keine erhöhte Brandlast darstellen und die Rettungswegbreite nicht unzulässig einschränken.

Dies sind in der Regel über Rechtsprechung gefestigte Gegenstände zur Mobilität, wie Kinderwagen, Rollatoren, etc. Nicht zulässig sind batteriebetriebene Mobilitätshilfen.

§ 49 Abs. 2 BauO NRW - Barrierefreiheit und Rettungswege, insbes. bei Schulen und ähnlichen öffentlichen Gebäuden

Die Anforderungen an Bauvorlagen hinsichtlich der Barrierefreiheit werfen vielfältige Fragen auf:

Angaben zu Einschränkungen oder Maßnahmen von Benutzern, sowie zu Rettungswege könnten zur Beurteilung bezüglich erforderlicher Brandschutzmaßnahmen erforderlich sein, wie z.B. für einen gesicherten Bereich für Personen, die sich im Brandfalle nicht selbst retten können (Pt. 4./ DIN 18040-1), oder bei erforderlichen barrierefreien benutzbaren ersten Rettungswege im Freien von Ausgängen bis zur öffentlichen Fläche oder bis zu Sammelplätzen

(gem. § 2 (10) BauO NRW ohne fremde Hilfe und Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe nutzbar, somit auch der erste Rettungsweg)

In den Erläuterungen SchulBauR unter Pt. 16 letzter Absatz erster Satz wird bzgl. Rettungswegverlauf folgendes klargelegt:

„Sofern der Verlauf der Rettungswege von Ausgängen der Lernbereiche bis zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Brandschutzkonzept dargestellt ist und der Verlauf der Rettungswege (Hauptgänge) innerhalb der Lernbereiche in dem separaten Erschließungsplan dargestellt ist, ...“

Die offenen Lernbereiche in Schulen sind vergleichbar mit mehrgruppigen Kitas, die in Brandbekämpfungsabschnitten eingeteilt werden, in denen anstelle notwendiger Flure Spielflure (Aufenthaltsbereiche) geplant werden und die 1. Rettungswege über die anliegenden Gruppenräume ins Freie geführt werden;

im 1.OG über offene Gänge/ notwendige Flure und Außentreppen. Der im Gebäude liegende Treppenraum ist dann für die Gruppenräume und den Spielflur der zweite bauliche Rettungsweg.

In den Spielfluren muss dann, mit Schullernclustern vergleichbar, ein Hauptgang bis ins Freie ständig freigehalten werden, da ein Brand jederzeit geschehen kann. Wenn Besucher/Eltern ihre Kinder bis zu den Gruppenräumen bringen dürfen, oder mit entsprechend behinderten Kindergarten-Kindern zu rechnen ist, ist in der Ausbildung des Hauptganges die DIN 18040-1 zu beachten (z.B. Wende- und Begegnungsflächen, Bewegungsflächen vor Türen).

Gemäß VVTB sind die mit den Abschnitten 4.4 und 4.7 verbundenen Ziele **nur soweit erforderlich zu berücksichtigen**; die hier genannten Hinweise, Beispiele und Empfehlungen können somit im Einzelfall Anwendung finden:

4.4 Warnen/Orientieren/informieren/Leiten (Sehbehinderte, Hörbehinderte mittels 2-Sinne-Prinzip: durch Sehen - Hören – taktil (Fühlen/Tasten) usw.

4.7 Alarmierung u. Evakuierung

Im Brandschutzkonzept sind Belange von Menschen mit motorischen und sensorischen Einschränkungen zu berücksichtigen, beispielsweise

- *sicherer Bereich, für Zwischenaufenthalt nicht zur Eigenrettung fähiger Personen (z.B. erforderlich für Rollstuhlfahrer im 1.OG)*
- *visuelle Wahrnehmbarkeit akustischer Warnsignale Hörgeschädigter für Räume, in denen sie sich allein aufhalten (WC)*
- *durch betriebliche/organisatorische Vorkehrungen (Brandschutzordnung)*

Abschnitt 4.3.6 muss auf die notwendigen Treppen (für die § 34 BauO NRW gilt) angewandt werden, wenn sie barrierefreie Bereiche erschließen.

Fragen

1. Was fordern andere Behörden im Barrierefreikonzept?
2. Können andere Bauaufsichtsämter Genehmigungsbeispiele bzgl. Barrierefreiheit mit Plänen und Beschreibungen dazu sowie Beispiele von großen SBau mit Barrierefreikonzepten (und ggf. betroffene Teile aus Brandschutzkonzepten) zur Einsicht zur Verfügung stellen?
3. Auf welches Maß kann die barrierefreie bauliche Umsetzung der DIN 18040-1/ VVTB bei folgenden, öffentlich zugänglichen Gebäuden reduziert werden, um das erforderliche Schutzziel zu erreichen:
 - Kita (i.d.R. sind die Eltern ein fester längerer Besucherkreis)
 - Schule (i.d.R. sind die Eltern ein fester längerer Besucherkreis)
 - Praxen
 - Büros
 - Läden und Verkaufsstätten
 - Gaststätten
 - Versammlungsstätten
4. In wie weit werden von anderen Behörden nach § 50 BauO NRW Angaben zum Bauantrag über die Einschränkungen und Maßnahmen von Nutzern gefordert (zusätzlich zu den Besucherangaben) und wie wird bzgl. der Barrierefreiheit die Rettungswegesituation bei anderen Behörden eingeschätzt?

5. Wie wird in anderen Behörden mit den Punkten 4.4 und 4.7 der DIN 18040-1 umgegangen und bei welchen Bauvorhaben/Nutzungen werden die hier genannten Hinweise, Beispiele und Empfehlungen als erforderlich eingeschätzt, bzw. als nicht erforderlich eingeschätzt?
6. Wie wird bei anderen Behörden mit dem Punkt 4.3.6 Treppen gemäß DIN 18040-1 umgegangen?
Gibt es bei anderen Behörden schon Beispiele, mit welchen Maßnahmen hier das zwei-Sinne Prinzip umgesetzt wird (vom Eingang zur Treppe und über Flure zu den jeweiligen Aufenthaltsräumen)?

Ergebnis

Zum Thema gab es keine Beiträge.

Einschätzung der Geschäftsstelle

Hinsichtlich der baulichen Anforderungen öffentlicher Gebäude ist es nicht hinreichend, sich auf eine zufällig zur Bauzeit bestehende Nutzerkonstellation zu beziehen.

Gerade für die Errichtung von Bildungseinrichtungen ist eine weitgehende Barrierefreiheit wesentlich, da bereits die Auswahl von Einrichtungen durch potentielle Nutzer voraussetzt, dass die Einrichtungen barrierefrei sind. Überdies dauert ein späterer Umbau viel zu lang, als dass das spontan bei entsprechend eingeschränkten Nutzern oder Besuchern erfolgen könnte. Nicht zuletzt können auch bestehende Nutzer durch Krankheit oder Unfall kurzfristig auf einen barrierefreien Zugang angewiesen sind.

Organisatorische Maßnahmen durch die Nutzer sind regelmäßig nur flankierend zu baulichen Vorkehrungen geeignet.

Bereits der Wortlaut des § 2 Abs. 10 beschreibt, dass die Barrierefreiheit gerade ohne besondere Hilfsmaßnahmen funktionieren muss. Genau das wären aber organisatorische Vorkehrungen, die typischerweise gezieltes Handeln einzelner Akteure ("fremde Hilfe") bedeuten.

Nicht zuletzt sind organisatorische Maßnahmen auch fehleranfällig, bauaufsichtlich schlecht zu prüfen und durch den verantwortlichen Bauherrn oft nicht zu sichern.

Eine Kompensation eines ungenügenden baulichen Standards durch organisatorische Maßnahmen kommt im Neubau regelmäßig nicht in Frage.

§ 49 Abs. 2 i.V.m. § 50 Abs. 1 Nr. 16 BauO NRW 2018: Verhältnis von Baurecht und WTG hinsichtlich Barrierefreiheit

Bei der Bearbeitung von Bauanträgen für die Neuerrichtung von Pflegeeinrichtungen nach dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) ergibt sich bei uns folgende Frage:

Sowohl das WTG als auch das Baurecht nach § 49 Abs. 2 BauO NRW 2018 sehen im Grundsatz vor, dass Pflegeeinrichtungen barrierefrei sein müssen.

Erleichterungen können nach § 50 Abs. 1 Nr. 16 BauO NRW 2018 gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf.

Die genauen Anforderungen sind im Gesetz nicht normiert.

Inwieweit die DIN 18040 Teil 1 oder Teil 2 anzuwenden sind, ist auf den ersten Blick nicht eindeutig zu erkennen.

Fragen

1. Welche Behörde prüft hier die Barrierefreiheit?
2. Gibt es evtl. Bereiche innerhalb einer Pflegeeinrichtung, die im Hinblick auf die Barrierefreiheit gesondert zu betrachten sind (z. B. die öffentlichen Flure, die zu den Pflegezimmern führen - im Gegensatz zu privaten Pflegezimmern, die dann evtl. als Wohnung nach DIN 18040 Teil 2 zu prüfen sind etc.).
3. Gibt es spezialgesetzliche Vorgaben über die DIN-Normen 18040 Teil 1 und Teil 2 hinaus für diese Einrichtungen?
4. Die Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen soll novelliert werden. Wird hier der Aspekt Barrierefreiheit Berücksichtigung finden und wie ist der Verfahrensstand bei der Novelle?

Ergebnis

Die Regelungen gelten unabhängig voneinander.

Es gibt in keinem der Verfahren eine Konzentrationswirkung.

Beide werden durch verschiedene Behörden geprüft, ggf. sogar zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Im Zweifel sind die jeweils höheren Anforderungen zu erfüllen.

Pflegeeinrichtungen sind durchweg als öffentliche Einrichtungen zu behandeln, auch die Pflegezimmer sind Teil davon. Eine Wertung von Pflegezimmern als Wohnung ist i.d.R. nicht passend.

Die Barrierefreiheit gehört dabei zum Prüfumfang. Insofern ist die Anwendung DIN 18040 T1 geboten.

§ 49 Abs. 3 BauO NRW 2018 – Abgrenzung des „unverhältnismäßigen“ Mehraufwand hinsichtlich der Barrierefreiheit

Die BauO NRW 2018 regelt in § 49 Abs. 3, dass die Anforderungen der Absätze 1 und 2 nicht gelten, sofern diese nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Ausschnitt Kommentar Gädtke zu § 49 Abs. 3 - Gesetzlich geregelte Ausnahmen

*Die grundsätzliche Forderung nach einem barrierefreien Bauen gilt jeweils nicht, »soweit die Anforderungen wegen **schwieriger Geländeverhältnisse** oder wegen **ungünstiger vorhandener Bebauung** nur mit einem **unverhältnismäßigen Mehraufwand** erfüllt werden können«. Laut der Begründung zur Novelle der BauO NRW stellt »die neugebildete Vorschrift... klar, dass sich die Ausnahmen grundsätzlich auf Teile des Gebäudes oder die technischen Einrichtungen beschränken, die für die Tatbestände der Ausnahme zutreffen«. Dieses Verständnis koppelt an die einschränkenden Formulierungen im Gesetzestext (»jeweils« und »soweit«) an. Damit dürfte die vollständige Freistellung einer baulichen Anlage von den Anforderungen des § 49 BauO NRW grundsätzlich ausgeschlossen sein. Die Ausnahmen gelten auch bei der **Änderung** und der **Nutzungsänderung** von Gebäuden, z.B. bei Altbauten. Fraglich ist, ab wann ein unverhältnismäßiger Mehraufwand gegeben ist. Hierzu hat das [OVG Sachsen, Beschl. v. 11.09.2012 – 1 A 131/12](#), als Schwelle der Unverhältnismäßigkeit einen **Mehraufwand von 20 %** angenommen (siehe auch: VG Freiburg, Urt. v. 27.11.2002 – 7 K 1903/01, sowie: Jeromin, LBauO Rh-Pf. Kommentar, 4. Auflage, S. 607). In dem konkreten Fall wurde die Auflage der Genehmigungsbehörde bestätigt, ein WC in einer Gaststätte auch behindertengerecht anzulegen.*

*Die Vorschrift ist **nicht als Abweichungstatbestand mittels einer behördlichen Entscheidung** ausgestattet. Dennoch liegt die **Beweislast** im Zweifel **beim Bauherrn**. Im Übrigen kann nur im Rahmen einer Nachtragsgenehmigung erreicht werden, dass auf einen barrierefreien Zugang verzichtet werden kann, wenn es schon eine bestandskräftige Baugenehmigung mit einer entsprechenden Vorgabe gibt ([OVG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 16.12.2010 – 2 L 246/09](#)).*

Dazu bestehen drei Einschätzungen.

a) Ab 20% Mehrkosten ist der Mehraufwand unverhältnismäßig.

Der aktuelle Kommentar (Gädtke) erläutert hierzu u.a., dass gemäß OVG Sachsen, als Schwelle dieser Unverhältnismäßigkeit für eine erforderliche Maßnahme im Rahmen der Barrierefreiheit (z.B. Aufzug, Umbau WC Anlage etc.) ein Mehraufwand von 20% angenommen werden kann.

Also muss stets bei Mehrkosten von 20 % im Verhältnis zu den sonstigen Kosten der beantragten Maßnahme für die Herstellung der Barrierefreiheit, die Ausnahme gewährt werden? Und zwar unabhängig davon ob Neubau oder Bestand?

In dem Fall braucht der Bauherr die Forderungen nach § 49 1 und 2 BauO NRW nicht mehr zu erfüllen.

b) Die Ausnahme setzt eine atypische Situation voraus.

Der Mehraufwand an Kosten darf keine entscheidende Rolle spielen. Die Absätze 1 und 2 des § 49 BauO NRW 2018 können ausnahmsweise nicht erfüllt werden, wenn aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse oder ungünstiger vorhandener Bebauung die Einhaltung der DIN 18040 nicht möglich ist.

Dies ist hauptsächlich bei Bestandsgebäuden der Fall, wenn bereits durch tragende Wände, Decken und Grundrissaufteilung, die erforderliche Flurbreite/Treppenhausgröße nicht vorhanden ist und der Einbau eines Aufzugs bzw. Einbau eines barrierefreien Bads nicht möglich ist. Hier wären ansonsten gravierende Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich. Des Weiteren ist der barrierefreie Zugang für Bestandsgebäude (über 90 % der Bestandsgebäude haben vor den Eingängen eine Treppenanlage mit 2-6 Steigungen) in der Regel nur durch eine Rampenanlage oder einen Außenlift möglich. Hierfür muss aber im Außenbereich ausreichend Fläche vorhanden sein.

Oft ist die Zugänglichkeit nicht barrierefrei und die Flure in den Wohnungen sind zu schmal - wir fordern dennoch, wenn neue Bäder eingebaut werden, dass diese barrierearm ausgeführt werden. Die großen Wohnungsunternehmen sind dabei, große Wohnungen in zwei kleinere Wohnungen umzuändern. Hierbei fordern wir bei einer dieser Wohnungen die Einhaltung der DIN, soweit möglich, auch wenn sie nicht barrierefrei erreichbar sind.

c) Abweichung im Einzelfall abwägen

Die Festlegung der Anforderungen der Barrierefreiheit ist besonders bei Bestandsgebäuden und vor allem in bestehenden Wohngebäuden schwierig. Hier ist immer eine Abwägung im Einzelfall erforderlich wie welche Punkte der DIN umgesetzt werden können, bzw. auf welche aufgrund der vorhandenen Bausubstanz bzw. hohen Kosten bei der Umsetzung verzichtet werden kann.

Aktuell baut eine Wohnungsgesellschaft mehrere Hundert Wohnungen nach und nach um. Das sind in der Regel große Wohnblocks mit mindestens 12 Wohneinheiten. Aktuell möchte der Bauherr eine größere Wohnung in drei kleinere Wohnungen unterteilen – siehe Anlage.

Aus dem Grundrissausschnitt kann man erkennen, dass hier die Mindestanforderungen an die Barrierefreiheit nicht berücksichtigt wurden. Unser Grundsatz ist hier, dass bei neuen Bauteilen die Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 soweit möglich einzuhalten sind. Diese könnten nach unserer Meinung mit Umplanung

und eventuell Reduzierung der Wohnungsanzahl (statt drei Wohnungen zwei Wohnungen) erreicht werden.

Der Bauherr meint, dass Kleinstwohnungen zurzeit gefragt und größere Wohnungen nicht vermietbar seien. Nach Auffassung der Bauordnung muss der Bauherr die Mindeststandards einhalten. Als Lösung bot der Bauherr Schiebewände an, um die Bewegungsflächen in den neuen Bädern teils außerhalb der Bäder nachzuweisen, was wir abgelehnt haben.

Fragen

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit dem Thema Umsetzung der Barrierefreiheit um?
2. Es wird um Erläuterung des Begriffs „unverhältnismäßiger Mehraufwand“ gebeten.
3. Bezieht es sich auf die Kosten der Baumaßnahme oder auf die bauliche Machbarkeit?
4. Können wir, wenn die barrierefreie Zugänglichkeit nicht möglich ist, dennoch in einigen Bereichen auf die barrierearme Umsetzung z. B. der sanitären Einrichtungen bestehen?
5. Gibt es Checklisten für die Architekten bzw. für die eigenen Mitarbeiter um den einheitlichen Umgang mit dem Thema der Barrierefreiheit zu gewährleisten?
Wenn ja – Können diese für die anderen Behörden auch zur Verfügung gestellt werden?

Ergebnis

Das Thema wurde nicht diskutiert.

Hilfestellung der Geschäftsstelle:

Zu 2)

In der Tendenz ist die Einschätzung b) aus der Fragestellung am ehesten zutreffend, wobei die Kosten nicht komplett außer Acht bleiben dürfen.

Die Voraussetzungen für Abweichungen von der Barrierefreiheit sind zweigeteilt, aber kumulativ. Es müssen A und B erfüllt sein:

- A. Schwierige Geländeverhältnisse ODER ungünstiger Gebäudebestand, UND
- B. Unverhältnismäßiger Mehraufwand

Deswegen spielt ein denkbarer Mehraufwand beim Neubau nur selten eine Rolle, außer vielleicht in sehr bewegtem Gelände.

Im Fall c) ist das Ansinnen des Bauherrn völlig abwegig. Der Verzicht auf die Errichtung barrierefreier Wohnungen lediglich aufgrund einer Markteinschätzung ist nicht vertretbar. Die Voraussetzung A. liegt nicht vor.

Zu 3)

Der Mehraufwand bezieht sich auf den zusätzlichen Aufwand, die erforderliche Barrierefreiheit zu erreichen, der mit dem Gelände oder dem Bestand zusammenhängt.

Die „normalen“ Kosten für Barrierefreiheit sind normale Baukosten und keine Mehrkosten, erst recht keine unverhältnismäßigen Mehrkosten.

Die Verhältnismäßigkeit ist einerseits zu den sonstigen Baukosten, aber auch zu dem erzielten wirtschaftlichen Nutzen und der Leistungsfähigkeit des Bauherrn zu bewerten. Da es gleich drei Bezugszusammenhänge gibt, kann kein einfacher Prozentsatz die Lösung darstellen.

Zu 4)

Ja, wir müssen sogar.

Die Abweichungen ermöglichen den Verzicht auf die unverhältnismäßig teuren Maßnahmen. Diese Abweichung muss sich aber auf den erforderlichen Rahmen beschränken. Es sind also alle zumutbaren Maßnahmen umzusetzen.

Zu 5)

Als Anlage sind einige Checklisten für Wohngebäude und Nichtwohngebäude zusammengestellt.

§ 49 BauO NRW 2018: nachträgliche Änderung in der Ausführung barrierefreier Bestandteile der Baugenehmigung

Die Bauanträge für Mehrfamilienhäuser werden von Bauträgern entsprechend der Anforderungen an die Barrierefreiheit eingereicht und genehmigt. In der Bauzeit werden die Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft.

Die neuen Eigentümer haben bezüglich Grundrissaufteilung und der Aufteilung des Badezimmers abweichende Vorstellungen. Die Eigentümer wünschen eine andere Ausführung als in der Genehmigungsplanung dargestellt z. B. ein Bad mit Whirlpool und keine bodengleiche Dusche, so dass die Nutzung des Badezimmers nicht mehr barrierefrei ist. Entsprechende Fragen sind an die Stadt herangetragen worden.

Fragen

1. Handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Änderung?
2. Müssen wir auf einer barrierefreien Ausführung bestehen oder reicht es, dass die Nutzung auf Wunsch zu einem späteren Zeitpunkt barrierefrei hergestellt werden kann?

Ergebnis

Entsprechend der Darstellung der Fälle handelt es sich jeweils um entscheidungserhebliche Veränderungen gegenüber dem genehmigten Bauantrag. Die Veränderung führt zu einer anderen öffentlich-rechtlichen Beurteilung des Verfahrensgegenstands.

Folglich handelt es sich klar um eine baugenehmigungspflichtige Veränderung.

Die Identität mit dem ursprünglichen Baukörper dürfte allerdings fortbestehen, da es sich lediglich um die Veränderung von Einbauten handelt. Die Veränderung ist durch einen Nachtrag prüfbar.

Leider ist der Verstoß gegen die Anforderungen der Barrierefreiheit nicht genehmigungsfähig, da die Ausnahmetatbestände des § 49 Abs. 3 BauO NRW 2018 hier nicht greifen (siehe TOP 15).

Im Fall 16 a bedeutet das, dass dem Wunsch leider nicht entsprochen werden kann.

Das Ziel des § 49 BauO ist die Schaffung einer breiten Palette barrierefreien Wohnangebots unabhängig vom konkreten Bedarf zu Bauzeit. Für einen potentiellen Käufer oder Mieter wäre ja in Zukunft nicht erkennbar, dass die nicht-barrierefreie Wohnung eigentlich zulasten des Bauherrn umgerüstet werden müsste. Es wäre diesem auch nicht zumutbar, das zivilrechtlich durchzusetzen.

§§ 49 i.V.m. 84 BauO NRW 2018 - nachträgliche Abweichung von Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Bauzustandsbesichtigungen

Der Antragsteller hat in Rahmen einer Ausbaumaßnahme eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen (GK 3).

Hierbei wurden die Anforderungen an die Barrierefreiheit gem. § 49 BauO NRW entsprechend mit beantragt, geprüft und letztendlich auch genehmigt.

Bei der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung wurde dann festgestellt, dass diverse genehmigte Anforderungen (zu schmale Türen, keine bodentiefe Dusche, etc.) nicht eingehalten wurden.

Offensichtlich wurde hier materiell von der Baugenehmigung abgewichen.

Fragen

1. Wie ist zu verfahren?
2. Ist hier die Wohnung als nicht benutzbar anzusehen?
3. Kann die vorzeitige Nutzung gestattet werden?
4. Ist der Umbau entsprechend der Genehmigung zu fordern und durchzusetzen?

Ergebnis

Das Thema wurde nicht diskutiert. Siehe auch TOP 16 a)

Hilfestellung der Geschäftsstelle

Zu 1 und 4)

Zur Durchsetzung der Baugenehmigung stellt das öffentliche Recht einige Mittel bereit. Die abschließende Fertigstellung kann nicht erfolgen.

Der Rückbau auf den genehmigten Zustand wäre gerechtfertigt, bestenfalls könnte der Vollzug einer rechtskräftigen OV vorübergehend ausgesetzt werden (Duldung).

Zu 2)

Nein. Die Wohnung ist benutzbar, aber nicht barrierefrei.

Zu 3)

Die Voraussetzungen sind lediglich, dass Bedenken wegen der „öffentlichen Sicherheit und Ordnung nicht bestehen“. Also: in der Regel ja, aber befristet.

§ 50 Abs. 2 Nr. 3 BauO NRW 2018: Einstufung als großer Sonderbau

Bei der Verfahrenszuordnung von beantragten Bauvorhaben hat sich die Frage ergeben, wie mit gemischt genutzten Gebäuden umzugehen ist, die aufgrund ihrer Einzelnutzungen nicht als Große Sonderbauten im Sinne des § 50 Abs. 2 BauO NRW 2018 einzustufen sind, aber eventuell als ein Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 1600 qm im Geschoss mit der größten Ausdehnung als Großer Sonderbau im Normalverfahren mit der entsprechenden Konsequenz einer zwingenden Brandschutzkonzeptvorlage, höheren Genehmigungsgebühren etc. beurteilt werden müssten.

Beispiel 1: Es handelt sich um ein mehrgeschossiges Gebäude, in dem im Erdgeschoss Verkaufsflächen mit 1500 qm Grundfläche und angrenzend sowie in den Obergeschossen auch Büroflächen mit insgesamt 2500 qm Geschossfläche geplant sind, wobei die Gebäudegrundfläche im Erdgeschoss (Geschoss mit der größten Ausdehnung) insgesamt 2000 qm, somit mehr als 1600 qm beträgt.

Beispiel 2: Ist dann auch eine erdgeschossige Verkaufsstätte mit 1700 qm Grundfläche ebenfalls ein Großer Sonderbau, obwohl die 2000 qm Grundfläche für die Verkaufsräume und Ladenstraßen nicht erreicht werden bzw. was gilt für ein Büro- und Verwaltungsgebäude, in dem im Erdgeschoss z. B. eine Grundfläche von 1800 qm vorgesehen ist, während im Obergeschoss lediglich weitere 1000 qm Grundfläche dazu kommen und somit von insgesamt weniger als 3000 qm Büro-Geschossfläche auszugehen ist?

Fragen

1. Handelt es sich im Beispiel 1 um einen Großen Sonderbau?
2. Handelt es sich im Beispiel 2 um einen Großen Sonderbau?

Ergebnis

Aus den eindeutigen Rückmeldungen der KollegInnen zu den Fragestellungen 1. und 2. ist zu entnehmen, dass vorliegend bei beiden Fallbeispielen von einem großen Sonderbau auszugehen ist. Unabhängig von der Nutzung ist die Nutzfläche der Maßstab, der vorliegend die Grenze von 1.600 m² überschreitet und damit zur Einstufung als großer Sonderbau gem. § 50 Abs. 2 Nr. 3 BauO NRW 2018 führt.

§ 50 Abs. 2 Nr. 9 BauO NRW: Abgrenzung Wohnheim zu Wohngebäude

Im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens stellte sich die Frage nach dem Genehmigungsbedarf einer Nutzungsänderung eines genehmigten 2-Familienwohnhauses bei Nutzung der Wohnungen für die Unterbringung von Jugendlichen durch eine Jugendhilfeeinrichtung (GmbH) als Wohnheim (großer Sonderbau).

Prüfung der Kriterien für Wohnen:

- Die Kinder haben selbst kein Aufenthaltsbestimmungsrecht, dies liegt bei dem zuständigen Jugendamt.
- Die Kinder sind vor Ort auf unbestimmte Zeit, bzw. solange der Gesundheitszustand es erfordert oder maximal ein bestimmtes Lebensalter erreicht ist,
- die Jugendlichen werden durch eingesetztes Personal der Jugendhilfeeinrichtung betreut.

Eine Wohnung wird einer Jugendlichen zur Verfügung gestellt, die dort zusammen mit einer ständig anwesenden Betreuung (3 Betreuer in Wechselschichten) wohnt.

Die zweite Wohnung steht ähnlich einer WG für zwei Mädchen zur Verfügung. Jede hat ein eigenes Schlafzimmer, die restlichen Räume werden gemeinschaftlich genutzt. Die beiden Mädchen sollen lt. Betreuungskonzept zur selbstständigen Lebensführung angeleitet werden und organisieren größtenteils ihren Alltag alleine.

Eigentlich steht der Jugendhilfeeinrichtung ein anderes Gebäude mit fünf genehmigten Unterbringungsplätzen zur Verfügung, in dem Gebäude sind auch Gemeinschaft- und Büroräume untergebracht. Zu diesem Gebäude haben die Mädchen aus dem „Wohnhaus“ ebenfalls Zugang und nehmen z.B. in der Regel die Mahlzeiten gemeinsam mit den anderen Jugendlichen ein. Hier werden auch Gemeinschaftsaktionen, Gesprächsrunden etc. angeboten.

Die Bauaufsichtsbehörde ist der Auffassung, dass das 2-Familienwohnhaus durch die Jugendhilfeeinrichtung einer formell illegalen Nutzung zugeführt wurde, da die Nutzung durch die Jugendhilfeeinrichtung von der Baugenehmigung nicht gedeckt ist. Die Geschäftsführerin der GmbH beruft sich auf eine Ausführung des Bauministeriums (Anlage), die diese Art der Unterbringung von Jugendlichen dem Wohnen zuordnet.

Die Bauaufsichtsbehörde ist der Auffassung, dass es sich (bauplanungsrechtlich) um eine Anlage für soziale Zwecke handelt, die im Kern solche Nutzungen umfasst, die **unmittelbar** auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung, Beaufsichtigung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Denn auch wenn die Kinder (in der WG ähn-

lichen Wohnung) nicht einer dauerhaften Betreuung unterstehen, so können sie aufgrund ihrer psychischen Verfassung dennoch nicht alleine in einer „normalen“ Wohnung vom Jugendamt untergebracht werden.

Diese Kinder erfordern eine *ständige* Betreuung, sonst wäre die Unterbringung bei einer Jugendhilfeeinrichtung, in der das Betreuungspersonal 24 Stunden vor Ort ist, nicht angebracht. Die Anmietung einer privaten Wohnung wäre völlig ausreichend und vor allem sehr viel günstiger für den Jugendhilfeträger.

Aber selbst wenn man die Auffassung des Bauministeriums teilt, ist fraglich, ob an der Stelle bei dem Begriff des Wohnens nicht zwischen dem Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht unterschieden werden muss.

Bauplanungsrechtlich wäre die Nutzung des Wohngebäudes durch die Jugendhilfeeinrichtungen ggf. weiterhin gedeckt. Jedoch wäre mind. aus bauordnungsrechtlicher Sicht für das Gebäude nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsänderung erforderlich.

Denn bei einer privaten (genehmigten) Wohnnutzung sind andere öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64 und 65 i.V.m. 68 BauO NRW 2018 berührt als bei einer gewerblichen Nutzung durch die Jugendhilfeeinrichtung (z.B. Vorschriften zum Sonderbau, Zustimmung und Beteiligung anderer Behörden hier Jugendamt zwecks Erteilung der Betriebserlaubnis nach SGB VIII).

Fragen

1. Gehört die beschriebene Nutzung noch in die Variationsbreite der Nutzung Wohnen, oder handelt es sich um eine andere Nutzung (Soziale Einrichtung, Wohnheim, o.ä.), so dass eine (genehmigungspflichtige) Nutzungsänderung erfolgt ist?
2. Haben andere Kommunen Erfahrungen mit solchen oder ähnlichen Einrichtungen?
3. Welche Kriterien könnten für die Beurteilung noch herangezogen werden?
4. Wird unterschieden, ob eine private Einzelperson ihre Wohnräume dem Jugendamt vermietet oder wie hier über eine gewerbliche Einrichtung der Mietvertrag für eine Wohnung mit dem Jugendamt geschlossen wird?

Ergebnis

Zu 1) + 3)

Die Nutzung wird als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung eingeschätzt.

Folgende zwei Gerichtsurteile vertreten eine andere Meinung als das Ministerium:

VG Köln, Entscheidungsdatum: 11.08.2020, Aktenzeichen: 2 K 1444/19

und VG Bremen, Entscheidungsdatum: 27.11.2013, Aktenzeichen: 1 K 582/11

Ggf. ist die planungsrechtliche Zuordnung zum Wohnen von der bauordnungsrechtlichen Spannweite der Nutzung zu unterscheiden.

Planungsrechtlich erklärt entsprechend auch § 3 Abs. 4 BauNVO die Pflege zur „Wohnnutzung“. Dabei geht es jedoch um die Zulässigkeit in Baugebieten.

"Auch das Vorhandensein eines Büroraums in dem Gebäude, der überwiegend der Arbeit des Betreuers, in Teilen aber auch der allgemeinen Tätigkeit des die Betreuung organisierenden Vereins Y gedient hätte, steht dessen Einordnung als „Wohngebäude“ nicht entgegen. Entscheidend ist insoweit, dass der Schwerpunkt der Nutzung des Gebäudes bei der Wohnnutzung verblieben wäre. Aus diesem Grunde sind auch Altenheime oder Studentenwohnheime der Wohnnutzung zuzuordnen (vgl. hierzu Ziegler, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Band 6, 87. Lfg. August 2013, Rn. 28).

Bauordnungsrechtlich handelt es sich dagegen klar um etwas anderes:

„Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, gelten nicht als Wohnungen, sondern als große Sonderbauten nach § 50 Absatz 2, wenn die Nutzungseinheiten ...“ (§ 47 (5) BauO NRW 2018)

Entscheidend für die Abgrenzung sind die üblichen Kriterien für Wohnen:

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

Dabei schließt die selbstständige Haushaltsführung nicht Unterstützungsbedarfe aus, genauso wie die Freiwilligkeit nicht allein an das gesetzliche Aufenthaltsbestimmungsrecht geknüpft sein kann. Auch die Dauer meint hier doch die Abgrenzung zu einer Hotelnutzung oder „Fremdenzimmer“ und nicht allein nur Mietverträge auf unbestimmte Zeit.

Entscheidend kommt es bei der Prüfung der beantragten Nutzung und der Eingruppierung auf die Prüfung der Kriterien des Wohnens an. Wird nur ein Kriterium verneint handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung.

zu 2)

Entsprechende Genehmigungen wurden von Bauaufsichten auch bereits erteilt.

Eine entsprechende Nutzungsänderung im Außenbereich wurde als unzulässig eingeschätzt.

Zu 4) Nein.

§ 64 Abs. 1 BauO NRW 2018 i.V.m. § 4 BauPrüfVO - Umfang der freiwilligen Prüfung des Brandschutzes

Nach § 64 BauO NRW 2018 prüft die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr die Vereinbarkeit dieser Vorhaben in Bezug auf den Brandschutz. Lediglich Sonderbauten sind dahingehend zu prüfen.

§ 4 BauPrüfVO sieht im Hinblick auf den Brandschutz folgendes vor (in rot markiert):

- (1) Für die Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) ist der Maßstab 1:100 zu verwenden. *In den Bauzeichnungen sind anzugeben:*
 1. der Maßstab,
 2. die Maße, auch die Maße der Öffnungen, in den Grundrissen und Schnitten,
 3. *das Brandverhalten der Baustoffe und die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile, soweit aus Gründen des Brandschutzes an diese Forderungen gestellt werden,*
 4. *bei Änderung baulicher Anlagen die zu beseitigenden und die neuen Bauteile.*
- (2) *In den Grundrissen, die für alle Geschosse anzufertigen sind, müssen insbesondere angegeben und eingezeichnet werden*
 1. die vorgesehene Nutzung der Räume,
 2. die Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis,
 3. *Art und Anordnung sowie lichte Durchgangsmaße der Türen in und an Rettungswegen,*
 4. die Lage und Außenmaße der Abgasanlagen,
 5. *Räume für die Aufstellung von Feuerstätten und für die Brennstofflagerung,*
 6. *ortsfeste Behälter für schädliche oder brennbare Flüssigkeiten oder für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase, soweit sie baugenehmigungsbedürftig sind,*
 7. *Aufzugsschächte und die nutzbare Grundfläche der Fahrkörbe von Personenaufzügen,*
 8. *Lüftungsleitungen und Installationschächte, soweit sie baugenehmigungsbedürftig sind,*
 9. *Feuermelde- und Feuerlöscheinrichtungen, sofern diese besonders vorgeschrieben sind, mit Angabe ihrer Art,*
 10. *der Aufstellungsort von Maschinen und Apparaten.*
- (3) ...
- (4) ...
- (5) ...
- (6) *In den Bauzeichnungen für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind die Angaben und Einzeichnungen nach Absatz 1 Nummer 3, Absatz 2 Nummer 3, 5 und 8 sowie Absatz 3 Nummer 4 nicht erforderlich.*

Da vernommen wird, dass Bauaufsichtsbehörden anscheinend den Brandschutz im Rahmen des § 64 BauO NRW 2018 unterschiedlich prüfen (von Nichtprüfung bis detaillierte Prüfung mit Nachforderungen, unterschiedliche Prüfungsintensität auch im Rahmen von Bauzustandsbesichtigungen) dienen die folgenden Fragestellungen dazu, die Arbeitsweisen der Bauaufsichtsbehörden in Bezug auf die Prüfungsintensität beim Brandschutz im einfachen Baugenehmigungsverfahren abzufragen.

Fragen

1. Welche Bauaufsichtsbehörden prüfen dennoch im einfachen Baugenehmigungsverfahren - ohne Sonderbauten - den Brandschutz?
2. Falls Frage 1 bejaht wird: Inwieweit erfolgt die Prüfung (Prüfungsumfang bzw. -intensität)?
3. Welcher zusätzlichen Unterlagen bedienen sich die Bauaufsichtsbehörden bei einer etwaigen Prüfung des Brandschutzes im einfachen Baugenehmigungsverfahren (z.B. Fragebogen baulicher Brandschutz, Baubeschreibung, nur zeichnerische Darstellung in den Bauvorlagen) ?
4. Zu Bauzustandsbesichtigungen: Gibt es Probleme im Rahmen der Abnahmen bei Vorhaben, die im Hinblick auf den Brandschutz in den Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft wurden, und in denen bei der Abnahme dann trotzdem elementare brandschutzrechtliche Vorgaben nicht umgesetzt wurden (Beispiel: feuerhemmende Tür nicht eingebaut, obwohl nach BauPrüfVO bei GKL 1-3 mit nicht mehr als zwei Wohnungen nicht darzustellen in den Bauvorlagen)?

Ergebnis

Antragsunterlagen:

Im Einfachen Verfahren erfolgt keine Prüfung des Brandschutzes. In den Antragsunterlagen sind nur Angaben nach BauPrüfVO zu verlangen. Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauPrüfVO sind in den Bauzeichnungen Angaben zum Brandverhalten der Baustoffe und zur Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile zu machen. Allerdings beschränkt sich nach § 1 Abs. 2 Satz 1 BauPrüfVO der Inhalt der Bauvorlagen auf das zur Beurteilung der jeweiligen Anträge und Vorhaben Erforderliche. Hier sind bei den Bauaufsichtsbehörden entsprechend unterschiedliche Ansätze zu finden.

Prüfung im Verfahren:

Im Einfachen Verfahren erfolgt i.d.R. keine aktive präventive Prüfung des Brandschutzes. Augenfällige Verstöße insbesondere bei Rettungswegen und Abschottungen

werde i.d.R. im Verfahren ausgeräumt. Manche Bauaufsichtsbehörden prüfen präventiv die Rettungswege und das System der Abschottungen.

Prüfung bei Baukontrollen:

Augenfällige Verstöße von Brandschutzanforderungen insbesondere bei Rettungswege und Abschottungen, die bei Baukontrollen festgestellt werden, sind im Rahmen ordnungsbehördlicher Maßnahmen zu ahnden; i.d.R. erfolgt keine aktive Prüfung. Dass Anforderungen an den Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren nicht zum Prüfumfang gehören, entbindet nicht von der Verpflichtung bekannte Verstöße gegen Sicherheitsvorschriften zu verfolgen.

§ 78 BauO NRW 2018 - Werbeanhänger als Fliegender Bau ?

Fliegende Bauten sind Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden (§ 78 Abs. 1 BauO NRW 2018). In Dortmund wird immer wieder ein Tieflader-Koffernhänger mit ausfahrbarer LED-Videowand aufgestellt (siehe Anlage). Das Beispiel zeigt den mobilen Anhänger. Im mobilen Zustand erfüllt dieser die Zwecke Aufbewahrung und Transport.

Um Werbung auszustrahlen, wird der Anhänger abgestellt und eine Videowand ausgefahren. Zur Sicherstellung der Standsicherheit werden Stützen ausgefahren und festgesetzt.

Siehe hierzu die angehängten Dokumente.

Nach dem Wortlaut des Beschlusses 10 B 448/14 des OVG NRW vom 08.07.2014 zu diesem Anhänger ist es fraglich, ob es sich um einen Fliegenden Bau handelt:

„Der Anhänger widerspricht trotz seiner unbestrittenen Eignung, an wechselnden Standorten in Betrieb genommen zu werden, dem klassischen Verständnis eines Fliegenden Baus im Sinne der Vorschrift, da er beispielsweise bei einem Ortswechsel nicht zerlegt werden muss. Zwar mögen die technische Konstruktion der ausfahrbaren LED-Wand und die dadurch aufgeworfene Frage der Standsicherheit das Bedürfnis nach einer für alle Aufstellungsorte geltenden Genehmigung wecken, die allgemein die technische und statische Unbedenklichkeit der Anlage klärt, doch könnte mit einer allein auf dieses Bedürfnis gestützten Akzeptanz des Anhängers als Fliegender Bau die Ordnungsfunktion des formellen Baurechts gerade für Werbeanlagen weitgehend unterlaufen werden.“

Der Anhänger besitzt zwar eine Ausführungsgenehmigung, es wird aber zukünftig beabsichtigt, keine Verlängerungsgenehmigung auszustellen. Sobald die Leinwand ausgefahren und Werbung ausgestrahlt wird, unterliegt die Werbung den Regelungen der Bauordnung. Zunächst ist eine Werbeanlage genehmigungsfrei, wenn diese nicht länger als 2 Monate besteht. Die Genehmigungsfreiheit entbindet den Betreiber jedoch nicht von der Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben. Der Nachweis eines baurechtswidrigen Zustands ist bei derartigen baulichen Anlagen grundsätzlich schwierig. Bei dieser Anlage kommt noch hinzu, dass diese ferngesteuert ein- und ausfahrbar ist und betrieben wird. Da die Anlage für 2 Monate genehmigungsfrei ist, muss der Aufsteller der Anlage keinen Bauantrag stellen.

Die Beweislast für etwaige baurechtliche Verstöße läge in diesem Zeitraum bei den zuständigen Ordnungsbehörden. Aus verfahrensökonomischer Sicht stellt sich ein repressives Einschreiten wegen der notwendigen umfassenden Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen als sehr schwierig dar.

Frage

Erfüllt das vorliegende Beispiel den Tatbestand der Zerlegbarkeit und handelt es sich dann um einen Fliegenden Bau?

Ergebnis

Es besteht hier nicht die Absicht das Prüfbuch zu verlängern. Ob sich damit auf Dauer verhindern lässt, dass solche Werbeanlagen nicht doch auf der Basis von andernorts ausgestellter Prüfbücher aufgestellt werden können, vermag man nicht zu prognostizieren. Nach der gesetzlichen Regel des § 78 Abs. 8 Bau NRW 2018 für fliegende Bauten, kann eine Aufstellung tatsächlich wohl nur dann verhindert werden, wenn von ihr eine Gefahr ausgeht. Dies ist im Zweifel nur schwer nachzuweisen.

Grundsätzlich wird aber die Auffassung vertreten, dass es sich um eine Werbeanlage und nicht um einen fliegenden Bau handeln dürfte.

Rechtsprechung über einen Fall aus Bochum steht aus.

§ 84 BauO NRW 2018 - Vorlage von Bescheinigung zur Bauzustandsbesichtigung bei Sonderbauten

Im Rahmen der Bauzustandsbesichtigungen werden von den Bauherren die Vorlage von verschiedenen Bescheinigungen verlangt wie beispielsweise VDE-Bescheinigung, Bescheinigung über wirksame Maßnahmen gegen zu hoher Berührungsspannungen, Bescheinigungen im Zusammenhang mit der Aufzulanlage, Nachweis, dass die Absturzsicherung aus VSG besteht, etc., aber auch Zulassungsbescheide und Prüfzeugnisse für Bauteile.

Die Vorlage von anderen Nachweise wie z. B. einer Bescheinigung über die stichprobenhafte Kontrollen der Einhaltung der bautechnischen Nachweise oder einer Bescheinigung über die Einhaltung der EnEV ist entweder in der BauO NRW 2018 oder in der EnEV ausdrücklich genannt.

Für Sonderbauten besteht grundsätzlich gem. § 50 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 die Möglichkeit, weitere zu erbringende Bescheinigungen zu verlangen, dies gilt jedoch beim Wohnungsbau.

Werden die Nachweise nicht vorgelegt, wird die Aufforderung zu deren Vorlagen auf § 58 Abs. 2 BauO NRW 2018 (die Bauaufsichtsbehörden haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen zu treffen) gestützt.

Abgesehen davon, dass die Formulierung „erforderlichen Maßnahmen“ aus § 58 Abs. 2 BauO NRW 2018 sehr unbestimmt ist und daher von den BAB sicherlich unterschiedlich ausgelegt wird, stellt die Anforderung der Nachweise hier die Fortsetzung einer tradierten Vorgehensweise dar und soll hinterfragt werden.

Fragen

1. Wer fordert im Rahmen der Bauzustandsbesichtigung die Vorlage anderer Bescheinigungen als die in der BauO NRW 2018 oder EnEV ausdrücklich genannten?
2. Um welche Bescheinigungen handelt es sich (auch Zulassungsbescheide oder Prüfzeugnisse)?
3. Aufgrund welcher Rechtsgrundlage wird diese Vorlage gestützt?

Ergebnis

Als Rechtsgrundlagen für die Vorlage der abgefragten Bescheinigungen im Rahmen von Bauzustandsbesichtigungen können die §§ 42, 50 Abs. 1 Nr. 20, 55 Abs. 5, 62 Abs. 1 (letzter Absatz), 83 Abs. 4 der Bauordnung NRW 2018 herangezogen werden. Bei berechtigten Zweifeln gegen eine ordnungsgemäße Ausführung kann im Grunde auch § 3 i.V.m. § 58 BauO NRW Anwendung finden.

Überdies stellt auch die Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten (Prüfverordnung - PrüfVO NRW) i.V.m. der Bauordnung NRW 2018 eine Ermächtigungsgrundlage dar.

Aus der Diskussion im Forum sowie bei der Abstimmung hat sich ergeben, dass die Bauaufsichtsbehörden i.d.R. zurückhaltend sind, generell Nachweise bzgl. der Einhaltung von Anforderungen zu fordern, die nicht im Prüfumfang der Bauaufsicht liegen. Es sei denn eine Vorschrift fordert es ausdrücklich wie z.B. die Vorlage der bautechnischen Nachweise gem. § 68 BauO NRW.

Auch ist zwischen Vorhaben im einfachen Genehmigungsverfahren und in Vorhaben des Normalverfahrens zu unterscheiden, da bei großen Sonderbauten die Bauaufsicht in der Prüfung nicht auf einzelne Paragraphen beschränkt ist (wie im einfachen Gen.verfahren), sondern vollumfänglich die Anforderungen der Bauordnung geprüft werden.

Bei berechtigten Zweifeln an einer ordnungsgemäßen Ausführung eines Vorhabens / Bauteils sind den Bauaufsichtsbehörden unabhängig von der Verfahrensart geeignete Bescheinigungen / Nachweise vorlegen zu lassen.

An dieser Stelle noch ein Verweis auf einen Beschluss des Oberverwaltungsgerichts NRW zum Thema Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung:

Entscheidungsdatum: 09.06.2004, Aktenzeichen: 9 A 161/02

Leitsatz u.a.:

„Die Notwendigkeit und die gebotene Intensität für eine gebührenpflichtige Bauüberwachung i.S.V. § 81 BauO NRW 95 (BauO NW 1995), (...) beurteilen sich maßgeblich nach der qualitativen und/oder quantitativen Komplexität des jeweiligen Vorhabens sowie nach dessen Gefährdungspotential im Falle der Nicht-Beachtung von Bauvorschriften.“

Hinweis bzgl. der Bescheinigung der stichprobenhaften Kontrollen im Rahmen des EnEV-Nachweises:

Die Vorlage dieses Nachweises ist in der Umsetzungsverordnung zur EnEV (EnEV-UVO) geregelt. Das Energieeinsparungsgesetz sowie die Energieeinsparungsverordnung (EnEG/ EnEV) sind am 1.11.2020 außer Kraft getreten (Artikel 10 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GEG vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)). Es ist geplant, den Vollzug

des Gebäudeenergiegesetzes in einer Verordnung zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG-UVO) zu regeln, vergleichbar der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO). Diese Verordnung ist jedoch noch nicht in Kraft getreten. Demnach haben die Bauaufsichtsbehörden streng genommen keine Rechtsgrundlage mehr, derartige Bescheinigungen (und auch die zum Baubeginn) zu fordern. Per Erlass vom 7.12.2020 (Anlage) hat die Oberste Bauaufsichtsbehörde geregelt, dass bis zum Inkrafttreten der neuen Verordnung die Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung vom 31. Mai 2002 (GV. NRW. S. 210, ber. S. 367), die zuletzt durch Verordnung vom 8. Oktober 2018 (GV. NRW. S. 581) geändert worden ist und das Gesetz zur Durchführung des Bundesgesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich in Nordrhein-Westfalen (EEWärmeG-DG NRW) vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 875) weiter ihre Gültigkeit behalten sollen.



§ 3 Abs. 3 BauPrüfVO: Bedarfsprüfung Amtlicher Lageplan

Auszug § 3 Abs. 3 BauPrüfVO

„Abs. 3: Der Lageplan (Absatz 1) und die Berechnungen nach Absatz 2 müssen von einem Katasteramt angefertigt oder von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden (amtlicher Lageplan), wenn es beantragt wird oder

- 1. es sich bei den Außengrenzen des Baugrundstücks nicht um festgestellte Grenzen im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174) in der jeweils geltenden Fassung handelt,*
- 2. die Grenzen des Baugrundstücks und die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken so vermessen sind, dass für die Grenzpunkte Koordinaten in einem einheitlichen System nicht ermittelt werden können, oder*
- 3. auf dem Baugrundstück oder von angrenzenden Grundstücken her Grenzüberbauungen vorliegen,*
- 4. eine Baulast im Sinne von § 18 auf dem Baugrundstück oder eine das Baugrundstück betreffende Baulast auf den angrenzenden Grundstücken ruht.*

...“

Unter den in § 3 Abs. 3 BauPrüfVO festgelegten Voraussetzungen ist ein Amtlicher Lageplan erforderlich. Sofern bei einem Bauvorhaben lediglich ein einfacher Lageplan vorgelegt wird, ist zu prüfen, ob dieser hinreichend ist.

Den Nachweis dafür kann die Bauaufsicht dem Antragsteller auferlegen.

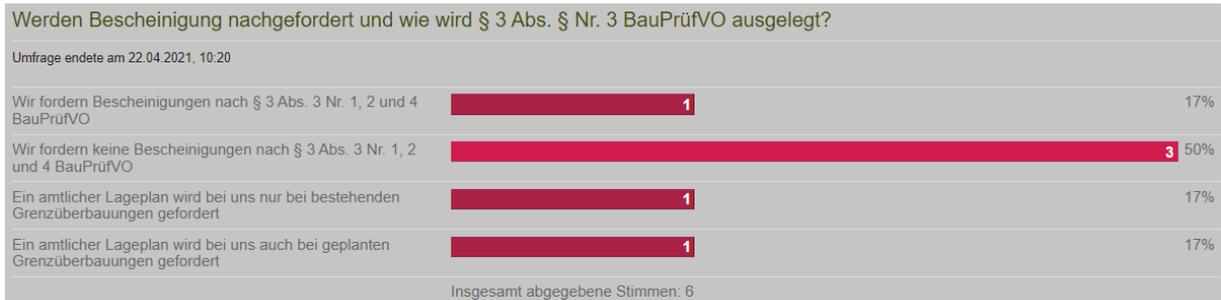
Fragen

1. Welche Bauaufsichtsbehörden lassen sich bei Vorlage eines (nichtamtlichen) Lageplans, der i.d.R. vom Entwurfsverfasser erstellt wird, entsprechende (gebührenpflichtige) Bescheinigungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 4 BauPrüfVO bei der Antragstellung vorlegen bzw. fordern diese mit der Eingangsbestätigung nach?
2. Wie wird der § 3 Abs. 3 Nr. 3 BauPrüfVO von den anderen Gemeinden ausgelegt?
 - a) ein amtlicher Lageplan ist nur bei einer bereits bestehenden Grenzüberbauung erforderlich oder auch
 - b) wenn geplante Grenzüberbauungen vorliegen?

Ergebnis

Es werden meist keine Bescheinigungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 4 BauPrüfVO angefordert.

Nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 BauPrüfVO besteht die Forderung nach einem amtlichen Lageplan nur für bestehende Grenzüberbauungen.



§ 3 Abs. 3 BauPrüfVO – Einstufung eines Lageplans als „Amtlich“

Immer häufiger kommt es vor, dass Lagepläne zwar von einem öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur gefertigt wurden, das Siegel des Vermessers sich jedoch lediglich auf einer Erklärung, die die Richtigkeit des geltenden Planrechts gewährleistet, befindet.

Im Titel des Planes fehlt auch das Wort „Amtlich“.

FrageP

Ist diese Planunterlage als „Amtlicher Lageplan“ im Sinne von § 3 Abs. 3 BauPrüfVO anzuerkennen?

Ergebnis

Ein amtlicher Lageplan muss nicht als solcher benannt sein. Nach Auskunft der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure siegeln diese (nur) einen amtlichen Lageplan mit dem Stempel mit NRW Wappen. Ein Lageplan, der das NRW Siegel nicht trägt, ist kein amtlicher Lageplan im Sinne von § 3 Abs. 3 BauPrüfVO, unabhängig davon wie er bezeichnet ist.

Der im Beispiel beigefügte Lageplan trägt 'nur' den Kammerstempel und ist somit nicht als amtlicher Lageplan zu werten.

Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO): Überwachung der Vorgaben der VO durch die Bauaufsichtsbehörden

Auf einem durch Bebauungsplan festgesetzten SO-Campingplatzgebiet wurde eine Brandschau durchgeführt. Dabei wurden Mängel festgestellt, die nach Aufforderung durch die Bauaufsichtsbehörde vom Betreiber des Platzes größtenteils beseitigt wurden (Übersichtsplan, Hausnummern, Hydranten, Feuerlöscher, etc.).

Zwei Punkte sind noch abzuarbeiten:

1. Auf dem Campingplatz sind teilweise große Holzanbauten an den Campingwagen entstanden. Zudem wurden teilweise Parzellen durch Holzeinbauten verbunden, zusätzliche Hütten, Pavillons und Lauben sind entstanden. Nach § 2 Abs. 3 CW VO ist das nicht zulässig.
2. Einige Brandschutzstreifen auf dem Gelände sind vorhanden, aber zugewachsen oder zugestellt. Einzelne Brandschutzstreifen sind nicht mehr vorhanden.

Ein Ortstermin mit dem Betreiber hat stattgefunden: Was die Brandschutzstreifen betrifft, wird der Betreiber kurzfristig tätig. Die o.g. Anbauten etc. sind über einen Zeitraum von rund 30 Jahren nach und nach entstanden.

Fragen

1. Sind Brandschutzstreifen komplett freizuhalten oder sind einzelne ältere Bäume zulässig?
2. Haben andere Kommunen Erfahrungen mit Campingplätzen und solchen über das von der CW VO erlaubte Maß hinausgehenden Bauten?
3. Könnte in einer Art Duldung ggfs. grundsätzlich von den Vorgaben der CW VO abgewichen werden (z.B. Geräteschuppen in einer bestimmten Größe, Vorzelte in einer bestimmten Größe)?
4. Sollte der Betreiber als ordnungspflichtige Person die Vorgaben nicht umsetzen können (weil die Pächter der einzelnen Parzellen nicht reagieren), gehen Bauaufsichtsbehörden gegen einzelne Pächter ordnungsbehördlich vor?

Ergebnis

Aus dem geringen Rücklauf kann geschlossen werden, dass sich die Bauaufsichtsbehörden im Lande NRW nur sehr ungern mit diesem Thema beschäftigen.

Eine landesweit einheitliche Vorgehensweise ist nicht erkennbar und die unterschiedlichen Zuständigkeiten von Bauaufsicht, Brandschutzdienststelle, Feuerwehr und Ordnungsamt machen das Handeln auch nicht unbedingt einfacher. Anzunehmen ist, dass es so gut wie keinen Camping-/Wochenendplatz gibt, bei dem sämtliche Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung eingehalten werden.

Aus den Rückmeldungen war zu erkennen, dass es vor einem ordnungsbehördlichen Einschreiten anzuraten ist, eine umfassende juristische Prüfung in Bezug auf die Genehmigungssituation und das geltende Bauplanungsrecht durchzuführen, da Camping- u. Wochenendplätze in den vergangenen Jahrzehnten auf der Basis wechselnder Rechtsgrundlagen entstanden sind. Vielfach mit oftmals aber auch ohne Baugenehmigung.

Auch die Störerauswahl hat sich in einigen Fällen als problembehaftet erwiesen.

zu Frage 1:

Bei den Forderungen der Camping- u. Wochenendplatzverordnung, dass die sog. "Brandschutzstreifen" zwischen den Einstellplätzen für Saison oder Dauercamper freizuhalten sind, handelt es sich um eine Betreiberpflicht, welche der Betreiber des Platzes möglichst durch eine effektive Platzverwaltung einzuhalten hat. Insofern ist dieser auch dafür verantwortlich, wenn sich Einsteller nicht an die geltenden Vorschriften halten. Die Vorschrift soll grundsätzlich dazu dienen im Fall eines Brandereignisses den Brandüberschlag auf benachbarte Einstellparzellen zu verhindern und dadurch die Arbeit der Feuerwehr zu erleichtern. Da grundsätzlich auch Bäume, Sträucher und Pflanzen im Allgemeinen brennen und dadurch auch Brände übertragen können, sollten die Brandschutzstreifen eigentlich konsequent freigehalten werden. Da sich die Zuständigkeit der Bauaufsicht jedoch auf bauliche Anlagen beschränkt, wird gegen Pflanzungen im Brandschutzstreifen vielfach nicht eingeschritten. Hier empfiehlt es sich, dass die Feuerwehr in konkreten Einzelfällen eine Gefährdungseinschätzung vornimmt und dann ggfls. das zuständige Ordnungsamt den/die Betreiber des Platzes mit Maß und Mitte in die Pflicht nimmt.

zu Frage 2:

Auch wenn sich die Zahl der Rückmeldungen zu diesem Themenkomplex überschaubar gestaltet, wird wohl jede Bauaufsichtsbehörde in NRW mal mehr, mal weniger gute oder schlechte Erfahrungen mit Camping- u. Wochenendplätzen gemacht haben, zumal die Brandverhütungsschauen, sofern sie denn konsequent durch die Feuerwehren mit den Ordnungsämtern, oder den Brandschutzdienststellen durchgeführt werden, so

gut wie nie ohne Mängel enden. Insofern ist trotz der wenigen Rückmeldungen davon auszugehen, dass die Probleme überall die gleichen sind.

zu Frage 3.:

Die Frage, ob festgestellte Verstöße ggfls. geduldet werden können, wird bei der vorliegenden Problematik sehr häufig gestellt. Leider lässt sich diese nicht pauschal beantworten. Gefährdungsrelevante Verstöße im Hinblick auf brandschutzrechtliche Verstöße können wohl kaum dauerhaft geduldet werden. Andererseits ist es unrealistisch zu denken, dass Verstöße die über Jahrzehnte entstanden sind kurzfristig beseitigt werden können. Zahlreiche Anbauten an Wohnwagen, die oftmals selbst nicht mehr fahrtüchtig sind weil ihnen die Achse oder die Räder fehlen, sind über Generationen entstanden und nie durch eine Campingplatzverwaltung gerügt worden. Dann kommt "plötzlich" die Feuerwehr und die Bauaufsicht und alles muss weg. Eine solch konsequente Vorgehensweise kann auch dazu führen, dass durch gelagertes Abbruchmaterial auf den Parzellen ein solches "Ambiente" entsteht, dass dort niemand mehr campen möchte und sich der Platz zu einer Müllhalde entwickelt.

Wichtig ist daher eine konkrete Planung der Vorgehensweise. Einen guten Vorschlag hatte ja die Kollegin Müller in ihrer Rückmeldung vom 31.03.2021 schon gemacht. So ist es z.B. ratsam dem/den Betreiber(n) des Camping- u. Wochenendplatzes rechtzeitig vorher die Brandverhütungsschau anzukündigen und darauf hinzuwirken, dass bis dahin schon durch die Platzverwaltung bekannte "Probleme" beseitigt werden. Jeder Platz muss einen Lageplan besitzen, auf dem die Einstellerparzellen sowie freizuhalten Brandschutzstreifen und Löscheinrichtungen eingezeichnet und vermasst sind. Dieser sollte Grundlage für die durchzuführende Begehung zusammen mit der Feuerwehr sein.

Das Ergebnis der Begehung sollte in einem Protokoll festgehalten werden. Auf der Basis des Protokolls ist dann eine Gefährdungseinschätzung vorzunehmen, in der dann auch notwendige Maßnahmen priorisiert werden sollten. Verstöße z.B. gegen brandschutzrechtliche Vorschriften, die dazu führen dass sich Brände schneller ausbreiten sollten daher kurzfristig, andere Verstöße eher langfristig angegangen werden. Es spricht daher nichts dagegen, illegale Anbauten wie Schuppen, überdachte Terrassen u.s.w, die auch nachträglich nicht zugelassen werden können, über einen gewissen Zeitraum auf der Basis einer durch Rechtsmittelverzicht in Bestandskraft erwachsenen Ordnungsverfügung zeitlich befristet mittels eines Vollstreckungsaufschubes zu dulden. Es entspricht der geltenden Erlasslage, dass dies einzelfallabhängig bis zu einer Frist von 5 Jahren möglich ist. So hat der Platzbetreiber bzw. der Bauherr ausreichend Zeit den Verstoß zu beseitigen.

Welche baulichen Anlagen nachträglich zugelassen bzw. gegen welche ordnungsbehördlich nicht eingeschritten wird empfiehlt sich mangels klarer gesetzlicher Regelungen im Einzelfall tatsächlich festzulegen und mit dem Platzbetreiber zu kommunizieren. Hier kommt es auch wesentlich darauf an, ob ggfls. Festlegungen in einem Bebauungsplan getroffen wurden. Was in den 50er und 60er Jahren das Vorzelt vor dem

Wohnwagen war, ist heute eine mehr oder weniger feste bauliche Anlage, bestehend aus mit Schaumstoff isolierten und mit Kunststofffolien bezogenen Wänden hergestellter Vorbau, der auch Wintercampen ermöglicht. Auch das Campen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten fortentwickelt. So nutzen Dauercamper oftmals nicht mehr einen Wohnwagen, sondern sog. Chalets, also ortsfeste, vorgefertigte Wohnmodule, die dann ortsfest aufgestellt werden. Diese dürfen allerdings nur auf einem Wochenendplatz oder in einem Wochenendhausgebiet als Wochenendhaus aufgestellt werden. Auch das Aneinanderbauen mehrerer Raummodule zu einer größeren Gesamteinheit ist inzwischen gängige Praxis.

Von einer unbefristeten, dauerhaften Duldung baurechtswidriger Zustände ist daher eher abzuraten. Einzelfalllösungen mit zeitlich befristeten Duldungen oder einem Verzicht auf ein ordnungsbehördliches Einschreiten gegen konkret bestimmte bauliche Anlagen, von denen insbesondere keine Gefahren ausgehen, sind jedoch denkbar.

zu Frage 4.:

Eingangs wurde bereits erwähnt, dass auch die Frage der Störerauswahl sich in verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren schon als problematisch erwiesen hat. Man muss hier wohl grundsätzlich unter verschiedenen Fallgestaltungen unterscheiden. Da wären einmal die Dauerwohnnutzer, die entweder in einem Wochenendhaus oder einem Wohnwagen dauerhaft wohnen und sich dort mit 1. Wohnsitz angemeldet haben. Dann die Dauercamper, die zwar nicht mit 1. Wohnsitz dort gemeldet sind, aber im Laufe der Jahre immer mehr bauliche Anlagen wie Anbauten, überdachte Terrassen, Gartengerätehäuser auf ihren Parzellen errichtet haben und dadurch erforderliche Schutzabstände zu Nachbarparzellen nicht mehr einhalten und zuletzt die Saisoncamper, die mit Ihrem mobilen Wohnwagen, einem Wohnmobil oder einem Zelt anreisen, um auf dem Platz einige Tage oder Wochen (vorwiegend in den Schulferien) verbringen. Die letztgenannte Gruppe dürfte wohl die unproblematischste sein, da bei dieser kein Interesse besteht dauerhafte Nutzungen oder bauliche Anlagen zu etablieren. Bei den mit 1. Wohnsitz gemeldeten Dauerwohnnutzern handelt es sich eindeutig um Handlungsstörer, die zur Beseitigung der eingetretenen Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung vorrangig in Anspruch zu nehmen sind. Auch bei den Dauerwohnnutzern handelt es sich um Handlungsstörer, da sie durch die rechtswidrige Dauerwohnnutzung eindeutig die Sicherheit und Ordnung im Bauwesen stören. Überwiegend findet man diese Nutzungen bei Ferienhäusern, welche entweder durch die Eigentümer selbst genutzt oder dauerhaft vermietet werden. Bei kurzfristigen Vermietungen sind Dauerwohnnutzung nicht zu erwarten. Die Gruppe, bei der die Störerauswahl vermeintlich problematisch erscheinen könnte, ist die der Dauercamper, die zwar Bauherren (und somit Handlungsstörer) im Sinne der Landesbauordnung sind, wenn sie bauliche Anlagen errichten, die aber dennoch gegenüber dem Zustandsstörer (Platzinhaber-/Betreiber) nachrangig in Anspruch zu nehmen sind, wenn sich die Inanspruchnahme des Handlungsstöreres aufgrund der Vielzahl von Fällen als unzweckmäßig im Sinne einer effektiven Beseitigung der baurechtswidrigen Zustände erweist. Der Oberbergische Kreis hat gute Erfahrungen damit gemacht in solchen Fällen den

Platzbesitzer-/Betreiber als Zustandsstörer in Anspruch zu nehmen. Dieser hat grundsätzlich die Verpflichtung ggfls. mit Hilfe eines Platzverwalters dafür Sorge zu tragen, dass auf seinem Platz die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, und dazu gehört auch die Camping- u. Wochenendplatzverordnung, eingehalten wird. Da zwischen diesem und dem Einsteller (Bauherr) ein Mietverhältnis besteht, kann dieser zur Umsetzung der gegen ihn gerichteten Forderung ggfls. das Mietverhältnis kündigen und den Einsteller auffordern den Platz mit Wirksamkeit der Kündigung vollständig zu räumen. Auch hierbei kann ein zeitlich befristeter Verzicht auf ordnungsbehördliches Einschreiten durchaus hilfreich sein, den Campern ausreichend Zeit zu lassen mittelfristig die illegalen baulichen Anlagen zurückzubauen oder ganz zu beseitigen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass man als Bauaufsichtsbehörde bei der vorliegenden Problematik Geduld und Ausdauer aufwenden muss, um nachhaltig Erfolge erzielen zu können. Spätestens zum Termin der nächsten Brandverhütungsschau sollten jedoch die gravierendsten Verstöße beseitigt sein, damit man nicht zum Betreuer eines Dauerfalles wird.

Was das Thema "Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten und auf Campingplätzen" angeht, so hatte das MHKBG im letzten Jahr einen Erlassentwurf über die kommunalen Spitzenverbände zur Stellungnahme verteilt. Die daraufhin von den Bauaufsichtsbehörden erfolgten Reaktion haben wohl dazu geführt, dass dieser nochmals grundsätzlich überarbeitet werden soll. Es bleibt daher abzuwarten, ob diesbezüglich eine gesetzliche Regelung durch Erlass oder Verordnung noch erfolgt.

§ 35 Abs.3 Nr.4 i.V.m. Abs. 4 BauGB: Löschwassernachweis

In unserem überwiegend ländlich geprägten Stadtgebiet mit einem sehr großen Anteil an Außenbereichsflächen steigt die Nachfrage an Wohnungen in Bestandsgebäuden von ehemaligen Hofstellen (eigentlich immer Gebäudeklasse 3), so dass insgesamt nach einer Umnutzung häufig 5 Wohneinheiten entstehen. Mit Blick auf die geplante Änderung des BauGB können auch noch mehr Wohneinheiten entstehen.

Durch die größere Anzahl an Wohneinheiten entstehen zusätzliche Baumassen, Brandentstehungsrisiken, Brandüberschlagsrisiken etc. Darauf ist die bestehende Infrastruktur (z.T. nur Löschteiche) nicht immer ausgelegt.

Frage

1. Wie gehen andere Städte und Gemeinden in diesen Fällen mit dem Löschwassernachweis um?

Ergebnis

In der Landesbauordnung gibt es mit § 3 eine Generalklausel, die ein grundsätzliches Einschreiten möglich macht:

§ 3 (1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürliche Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden,

Darüber hinaus dürfen Gebäude gemäß § 4 BauO NRW 2018 nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in - für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten - angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind.

Es muss immer eine ausreichende Erschließung vorhanden sein, ganz egal, ob ein Gebäude im Innenbereich oder im Außenbereich steht und es spielt auch keine Rolle, ob eine Liegenschaft im Außenbereich 2 oder 5 Wohneinheiten aufweist. Auch für die

privilegierten Bestandsgebäude im Außenbereich gilt die gesicherte Erschließung. Die Löschwasserversorgung kann entweder durch ein Kanalnetz mit Hydranten erfolgen, durch unterirdische Löschwassertanks oder durch Löschwasserteiche.

Bei alten Liegenschaften im Außenbereich, die vor 1962 errichtet wurden, gab es das Instrument der Baulast noch nicht. Es war früher generell üblich, direkt an Gehöften im Außenbereich Löschteiche zu errichten, diese wurden aber meist nicht durch eine Baugenehmigung oder Baulast gesichert.

In letzter Zeit konnte man feststellen, dass viele Eigentümer dieser Liegenschaften – vermutlich aus Unwissenheit – diese Löschteiche trockenlegen. Wenn auf andere Art und Weise (Zugang zu anderen Löschteichen oder Hydranten) kein Löschwasser erreicht werden kann, besteht die Möglichkeit ordnungsbehördlich tätig zu werden.

Generell sollte bei allen Baumaßnahmen im Außenbereich das Vorhandensein von Löschwasser geprüft werden und notfalls muss die Errichtung eines Löschteiches gefordert und per Baulast gesichert werden.

Durch die Nutzungsänderung stellt sich die Genehmigungsfrage insgesamt neu, so dass auch der Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung neu zu erbringen ist. Hierzu BauR 2021, 212, OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 16.10.2020 – 7 A 1902/19.

In einem Fall wurde die strikte kommunale Handhabung auch durch die obere Bauaufsicht bestätigt.

§ 35 Abs. 4 BauGB: Festsetzungen Landschaftsplan

Es liegt ein Antrag zur Erweiterung eines Einfamilienhauses um eine zweite Wohneinheit im Außenbereich vor. Planungsrechtlich ist der Antrag nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu beurteilen, sodass dem Vorhaben unter anderem ein Widerspruch zu Darstellungen eines Landschaftsplanes nicht entgegengehalten werden kann. Das Vorhaben liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Gemäß der Schutzgebietsausweisung dieses Landschaftsplanes ist u.a. die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW verboten.

Ein Landschaftsplan kann sowohl Darstellungen (§ 9 BNatSchG: Angaben zum vorhandenen und zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft; Angaben zu konkretisierenden Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege) als auch Festsetzungen (§§ 23 ff BNatSchG: rechtsverbindliche Bestimmungen zu besonderen Schutzgebieten) enthalten. Wenn das Vorhaben den verbindlichen landschaftsrechtlichen Festsetzungen widerspricht, dann ist eine gesonderte Entscheidung nach § 75 LG NRW (§ 69 LG NRW alter Fassung) bzw. § 67 BNatSchG (§ 69 BNatSchG alter Fassung) erforderlich. Diese Entscheidung ergeht in einem rechtlich selbständigen Verfahren durch die zuständige Fachbehörde (OVG NRW, Beschluss vom 06.03.2009 – 8 A 2064/08).

Bauordnungs- und bauplanungsrechtlich wäre das Vorhaben zulässig. Allerdings handelt es sich im vorliegenden Fall bei dem Bauverbot um eine Festsetzung des Landschaftsplanes, weshalb eine Befreiung bzw. Ausnahme durch die Untere Naturschutzbehörde notwendig wäre. Eine solche wird jedoch nicht in Aussicht gestellt.

Fragen

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit diesen Fällen um?
2. Ist bekannt, ob Landschaftspläne geändert wurden, um Bauverbote aufzuheben?

Ergebnis

Ein Vorhaben nach § 35 (4) BauGB darf zwar im Widerspruch zu Darstellungen eines Landschaftsplanes stehen. Beim LSG oder NSG handelt es sich jedoch um Festsetzungen. Das Vorhaben beeinträchtigt nicht einfach einen öffentlichen Belang, sondern ein öffentlicher Belang steht dem Vorhaben entgegen.

Sogar ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB müsste planungsrechtlich abgelehnt werden, wenn der entgegenstehende öffentliche Belang nicht durch eine fachrechtliche Befreiung oder Ausnahme überwunden wird.

Daher ist die landschaftsrechtliche Befreiung eine notwendige Genehmigungsvoraussetzung im Baugenehmigungsverfahren.

Den Inhalten der Gerichtsurteile ist nichts mehr hinzufügen. Dort wurde der Sachverhalt sehr gut erläutert und umfassend erklärt.