



Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

An die  
oberen Bauaufsichtsbehörden

- gemäß Verteiler -

**per E-Mail**

**Landesbauordnung  
Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden 2014**

Als Anlage übersende ich die Niederschrift über die im Oktober und November 2014 durchgeführten Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden mit der Bitte um Kenntnisnahme und künftige Beachtung.

Ich bitte Sie, die Niederschrift in geeigneter Weise an die unteren Bauaufsichtsbehörden Ihres Zuständigkeitsbereiches weiterzuleiten.

Im Auftrag

  
(Rüdiger Stallberg)

18. März 2015

Seite 1 von 1

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

VI A 3 - 100

Frau Cremer

Telefon 0211 3843-6213

Fax 0211 3843-9601

elisa-

beth.cremer@mbwsv.nrw.de

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
Telefon 0211 3843-0  
Telefax 0211 3843-9110  
poststelle@mbwsv.nrw.de  
www.mbwsv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Straßenbahnlinien 704, 709,  
719 bis Haltestelle  
Landtag/Kniebrücke

# Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den Bauaufsichtsbehörden im Oktober und November 2014

## Inhaltsverzeichnis:

<u>Thema</u>	<u>Seite</u>
<b>TOP 1</b> <b>Änderung der Sonderbauverordnung (SBauVO)</b>	4
<b>TOP 2</b> <b>Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten und auf Campingplätzen</b>	4
<b>TOP 3</b> <b>Barrierefreiheit – § 55 BauO NRW</b> (u. a. gesetzlicher Umfang, barrierefreie Wohnungen, barrierefreie Rettungswege in Sonderbauten)	5
<b>TOP 4</b> <b>Beteiligung anerkannter Tierschutzvereine im Baugenehmigungsverfahren</b>	6
<b>TOP 5</b> <b>Stichprobenhafte Kontrolle der Bauausführung durch staatlich anerkannte Sachverständige</b>	7
<b>TOP 6</b> <b>Überwachung von Bauprodukten nach § 20 Abs. 6 BauO NRW durch Überwachungsstellen nach § 28 BauO NRW</b>	8
<b>TOP 7</b> <b>ENEV 2013 – Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten – Umsetzung in NRW</b>	9
<b>Einzelfragen / Verschiedenes</b>	
<b>Bauordnungsrecht</b>	
- Privilegierung von Grenzgaragen	11
- Lagerung von Holz an der Grundstücksgrenze im Innenbereich	11
- Bezugspunkt für die Höhe von Grenzgaragen	11
- Feuerstätten Grenzgaragen	11
- Abstellräume nach § 6 Absatz 11 BauO NRW	11
- Vorlage eines amtlichen Lageplans bei Grundstücksteilungen	12
- Einschränkungen des 2. Rettungsweges durch Bäume sowie Einbauten im öffentlichen Verkehrsraum	12

- Anforderungen an den 2. Rettungsweg – Klarstellung zur Niederschrift aus 2013	13
- Gebäudeabschlusswand bei grenzständigen Terrassenüberdachungen	13
- Selbstschließende Türen im Sinne von § 37 Absatz 10 BauO NRW	13
- W-Lan Router in Rettungswegen	14
- Größe von Fensteröffnungen, die als 2. Rettungsweg dienen	14
- Ablösen von Stellplätzen bei der Genehmigung von Car-Sharing Parkplätzen	14
- Beschaffenheit von Stalltüren, die ins Freie führen	15
- Fachbauleiter für den Brandschutz bei Sonderbauten	15
- Brandschutzkonzepte für Versammlungsstätten im Freien	15
- Vorlage von Brandschutzkonzepten von Personen, die nicht staatlich anerkannte Sachverständige sind – Anforderungen an den Nachweis der Qualifikation	15
- Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde: Kräne auf Baustellen	16
- Blockheizkraftwerke in genehmigten Biogasanlagen	17
- Baurechtliche Genehmigung von mehreren Vorhaben nach § 68 Absatz 1 Satz 3 Nr. 15 BauO NRW	17
- Werbeanlagen an Sonderbauten	18
- Behandlung unvollständiger Bauanträge	18
- Umgang mit Bauanträgen in einem geplanten zukünftigen Überschwemmungsgebiet	19
- Nachträgliche Anforderungen an die Barrierefreiheit von bestehenden Gebäuden, die zum Teil (nutzungs-)geändert werden	19
- Bestandsschutz für Gebäude im Außenbereich, die vor 1930 errichtet wurden	19
<b>Sonderbauten</b>	
- Überarbeitung der Industriebau-Richtlinie	20
- Prüfverordnung (PrüfVO)	20
- Rauchabzüge nach § 37 Absatz 12 BauO NRW	20
- Bemessung der Anzahl der Besucher und der Rettungswege	20
- Beauftragung von Prüfsachverständigen durch den Errichter	21

- Prüfungen nach PrüfVO NRW ohne Vorlage der Baugenehmigung / des Brandschutzkonzeptes	21
- Betreuungsrichtlinie, hier: Nachweis des sicheren Verbleibs von Personen im Brandfall	21
<b>Bauplanungsrecht</b>	
- Änderung des BauGB wegen bauplanungsrechtlicher Erleichterungen für Flüchtlingsunterkünfte	22
- BauGB-AG NRW – Aussetzung der 7-Jahresfrist des § 35 Absatz 4 Nr. 1c BauGB	22
- Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte im Außenbereich	23
- Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe: Merkmal des „auf Dauer“ angelegten Betriebes	23
- Sicherheitsleistungen für den Rückbau von Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB	24
- Auslegung und Umsetzung des § 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Bezug auf Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen	24
- Anzahl und Größe von Wohnungen für Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	25
<b>Baurecht – Immissionsschutzrecht</b>	
- Lärmschutzgutachten staatlich anerkannter Sachverständiger – Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde	26
<b>Sonstiges</b>	
- Archivierung von Bauakten; Aufbewahrungspflicht für Akten über die Prüfung der Standsicherheit	26
- Vollzug des EEWärmeG	27

## TOP 1

### **Änderung der Sonderbauverordnung (SBauVO)**

Die ursprünglich erst mit Novellierung der Landesbauordnung vorgesehene Novellierung der SBauVO soll vorgezogen werden.

Insbesondere werden Teil 1 (Versammlungsstätten) und Teil 3 (Verkaufsstätten) geändert. Diese werden an die neuen Mustervorschriften der ARGEBAU (<http://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=991&o=75909860991>), vor allem hinsichtlich der Anforderungen an Rettungswege und die Rauchableitung angepasst.

Teil 2 (Beherbergungsstätten) wird um Anforderungen an die Barrierefreiheit ergänzt. Teil 5 (Garagen) wird an das aktuelle Muster der Bauministerkonferenz angepasst. Darüber hinaus soll unter bestimmten Voraussetzungen die Einrichtung von sogenannten „Garagenboxen“ in Mittel- und Großgaragen ermöglicht werden sowie die Lagerung von Reifen und Fahrrädern in begrenztem Umfang. In eingeschossigen unterirdischen Großgaragen soll auf den Einbau von Sprinkleranlagen verzichtet werden können.

Im März 2015 wird mit der Verbändeanhörung gerechnet.

## TOP 2

### **Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten und auf Campingplätzen**

Die Bauaufsichtsbehörden sind – wie bereits in den Niederschriften der vergangenen Jahre dargelegt – gehalten, gegen illegales Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten und auf Campingplätzen ordnungsbehördlich vorzugehen. Ein Verzicht auf ordnungsbehördliches Einschreiten kommt nicht in Betracht.

Eine mögliche (befristete) Duldung des Dauerwohnens kommt allenfalls im Rahmen des auszuübenden Ermessens nach Erlass der Ordnungsverfügung (Nutzungsunter-sagung) in Betracht. Dies setzt zunächst einen Rechtsmittelverzicht des Ordnungspflichtigen gegen die Ordnungsverfügung voraus. Der Zeitraum einer möglichen Duldung soll den Umständen des jeweiligen Einzelfalls Rechnung tragen. Dabei kann u. a. das Alter des Ordnungspflichtigen berücksichtigt werden sowie der Zeitpunkt, zu dem der Ordnungspflichtige seinen Lebensmittelpunkt auf den Campingplatz verlagert hat. Mögliche Duldungen sind zeitlich befristet und personenbezogen auszusprechen. Außerdem dürfen die Gebäude nicht als Dauerwohnsitz veräußert, vererbt oder vermietet werden.

Eine „Stichtagsregelung“ kommt allenfalls ausnahmsweise in Betracht, und zwar dann, wenn die Sachverhaltsermittlung zahlreiche weitgehend vergleichbare Fälle

ergeben hat, die aus Gründen der Verfahrensökonomie gleich behandelt werden können.

Ziel ist, das unbeabsichtigte Ausdehnen der Stadtrandbebauung in die der Erholung dienenden Gebiete zu verhindern und dafür zu sorgen, dass mittelfristig unrechtmäßige Nutzungen aufgegeben werden. Es ist daher unerlässlich, dass alle Bauaufsichtsbehörden deutlich machen, dass das Dauerwohnen auf Campingplätzen und in Ferien- und Wochenendhausgebieten nicht toleriert wird.

Die Bauaufsichtsbehörden werden gebeten, Urteile zu diesem Thema oder Muster öffentlich-rechtlicher Verträge, mit denen sie gute Erfahrungen gemacht haben, an den Arbeitskreis Bauaufsichtsbehörden bzw. an das MBWSV weiterzuleiten.

### **TOP 3**

#### **Barrierefreiheit § 55 BauO NRW**

Gem. § 55 Absatz 1 BauO NRW müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Barrierefreiheit ist dabei nicht auf die in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen begrenzt (z. B. Rollstuhlfahrer, Mütter mit Kinderwagen, ältere Personen mit Gehhilfen), sondern sie ist im Hinblick auf alle in Betracht kommenden Behinderungen von Personen (z. B. Hörgeschädigte, Sehbehinderte) herzustellen.

§ 49 Absatz 2 BauO NRW sieht bislang nicht vor, dass Wohnungen insgesamt barrierefrei sein müssen. Gemäß § 49 Absatz 2 BauO NRW müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Außerdem müssen innerhalb dieser Wohnungen die Wohn- und Schlafräume, die Toilette, das Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen bezieht sich sowohl auf Gehbehinderungen (Rollstuhlfahrer) als auch auf alle anderen Arten von Behinderungen wie z. B. Seh- und Hörbehinderungen. Bezüglich der erforderlichen Türbreiten, Bewegungsflächen, Flurbreiten, Ausgestaltung der Aufzüge etc. sind gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. die DIN 18040 Teil 2 (R)) zugrunde zu legen.

Die in vorhandenen Aufzügen oftmals nicht vorhandenen technischen Vorkehrungen für Seh- und Hörbehinderte sind, soweit kein Bestandsschutz vorliegt, nachzurüsten.

Es besteht kein Widerspruch zwischen Hochwasserschutz und Barrierefreiheit. Es gibt hinreichende bauliche Möglichkeiten (z. B. durch einsteckbare Wassersperren), auch ebenerdige Eingänge vor eindringendem Wasser zu schützen.

Anforderungen an die Rettungswege ergeben sich ausschließlich aus § 17 BauO NRW. Diese Vorschrift verlangt nicht, dass sich im Brandfall z. B. Rollstuhlfahrer aus oberen Geschossen selbst ins Freie retten können müssen. § 17 BauO NRW verlangt aber, dass die Rettung dieser Menschen möglich sein muss. Zumindest in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen öffentlich zugänglicher Gebäude (§ 55 BauO NRW) müssen auch die Rettungswege barrierefrei nutzbar sein. Dies gilt für jedwede Arten von Behinderungen. Personen, die sich ohne fremde Hilfe nicht selbst ins Freie retten können, müssen zumindest eigenständig in einen sicheren Bereich (z. B. notwendiger Treppenraum oder dessen Vorraum, anderer Brandabschnitt, besonders dafür vorgesehener, brandschutztechnisch abgetrennter Raum) gelangen können. Aus diesen sicheren Bereichen muss eine Rettung – z.B. durch Einsatzkräfte der Feuerwehr oder aufgrund von betrieblichen Regelungen – möglich sein. Die sicheren Bereiche sind im Brandschutzkonzept anzugeben.

## **TOP 4**

### **Beteiligung anerkannter Tierschutzvereine im Baugenehmigungsverfahren**

Mit Erlass vom 11.07.2014 wurden den Bauaufsichtsbehörden Hinweise zum Verfahren über die Beteiligung der anerkannten Tierschutzvereine im Baugenehmigungsverfahren gegeben. Die Liste der gemäß § 3 TierschutzVMG anerkannten Vereine ist auf der Internetseite des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich alle anerkannten Tierschutzvereine zu beteiligen sind. Eine Beteiligung per E-Mail wird als ausreichend erachtet.

Soweit im Zuge des Beteiligungsverfahrens Akteneinsicht bzw. die Übersendung von Antragsunterlagen gemäß IFG NRW beantragt wird, ist der Anwendungsbereich des IFG eröffnet. Ob einer der in §§ 6 ff. IFG NRW genannten Versagungsgründe vorliegt, ist einer Prüfung im Einzelfall vorbehalten.

Gemäß § 1 Absatz 2 TierschutzVMG sind Rechtsbehelfe unter anderem nur zulässig, wenn der anerkannte Verein zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 1 oder 2 berechtigt war und er sich hierbei in der Sache geäußert hat oder ihm entgegen § 2 Absatz 1 oder 2 keine Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist. Wenn einem Tierschutzverein Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde und er sich in der Sache aber nicht geäußert hat, ist ein Rechtsbehelf demnach nicht zulässig.

## **TOP 5**

### **Stichprobenhafte Kontrolle der Bauausführung durch staatlich anerkannte Sachverständige**

Die nach der BauO NRW erforderlichen stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung finden oftmals nicht oder nur unzureichend statt, was in Einzelfällen zu Treppeneinstürzen (z. B. in Gladbeck und Bottrop) geführt hat.

Mit der letzten Novellierung der BauO NRW wurde zwar versucht, das Problem dadurch zu entschärfen, dass spätestens bei Baubeginn die staatlich anerkannten Sachverständigen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt wurden, zu benennen sind. Es wird jedoch im Zuge der anstehenden Novellierung der BauO NRW über weitere Verbesserungen (z. B. Vorlage der Aufträge an die staatlich anerkannten Sachverständigen) nachgedacht, um die Vollzugsdefizite weiter zu minimieren. Es ist jedoch nicht vorgesehen, die Kontrolldichte zu erhöhen oder eine „Vollprüfung“ durch die Sachverständigen durchführen zu lassen.

Gemäß § 82 Absatz 4 BauO NRW sind mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, für die der Bauaufsichtsbehörde Sachverständigenbescheinigungen nach § 68 Absatz 2 und § 72 Absatz 6 BauO NRW vorliegen, von den Sachverständigen Bescheinigungen über stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung einzureichen.

Wenn stichprobenhafte Kontrollen, insbesondere der Standsicherheit, während der Bauausführung unterblieben sind, kann ein staatlich anerkannter Sachverständiger nicht mehr nachträglich bescheinigen, dass er diese Kontrollen durchgeführt hat. In diesen Fällen hat die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 61 BauO NRW nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob es nach ihrer Auffassung erforderlich ist, den Bauherrn aufzufordern, nachträglich einen Nachweis zu erbringen, dass tatsächlich entsprechend den eingereichten bautechnischen Nachweisen gebaut wurde. Ein solcher Nachweis kann gegebenenfalls durch Messungen oder Probeentnahmen geführt werden. Ausschlaggebend für die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde dürfte dabei sein, ob es aufgrund der ihr vorliegenden Erkenntnisse, gegebenenfalls durch Feststellungen im Rahmen der Bauzustandsbesichtigung, Hinweise darauf gibt, dass



möglicherweise nicht entsprechend den vom staatlich anerkannten Sachverständigen geprüften oder aufgestellten bautechnischen Nachweise gebaut wurde. In diesen Fällen könnte das Bauvorhaben stillgelegt oder die Nutzung solange untersagt werden, bis die Nachweise vorgelegt worden sind.

## **TOP 6**

### **Überwachung von Bauprodukten nach § 20 Absatz 6 BauO NRW durch Überwachungsstellen nach § 28 BauO NRW**

Das MBWSV hat Anhaltspunkte dafür, dass sich der Überwachung von Bauprodukten (hier: Abnahmeprüfungen an Feuerschutzabschlüssen im Zuge bahngestützter Förderanlagen) auch Stellen annehmen, die dafür keine Anerkennung besitzen. So hat das Land Berlin einem Ingenieurbüro mit Schreiben vom 10.02.2012 gestattet, solche Überwachungen in Berlin solange durchzuführen bis eine Anerkennung durch das DIBt vorliegt. Eine Anerkennung wurde bis heute jedoch nicht erteilt und der Ausgang eines beim DIBt anhängigen Anerkennungsverfahrens ist offen. Sollte das Ingenieurbüro in NRW unter Vorlage des Schreibens der Senatsverwaltung Berlin oder sollten andere Büros mit ähnlichen Schreiben aus ihren Ländern in NRW tätig werden wollen, so ist das wegen der fehlenden Anerkennung nicht möglich. Auch eine Berufung dieser Büros auf § 28 Absatz 2 BauO NRW (Anerkennung anderer Länder) ginge wohl regelmäßig ins Leere.

§ 20 Absatz 6 BauO NRW sieht vor, dass für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszweckes einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 28 BauO NRW vorgeschrieben werden kann.

§ 28 Absatz 1 BauO NRW bestimmt, dass solche Stellen durch die oberste Bauaufsichtsbehörden anerkannt werden können, wenn die natürliche oder juristische Person die in Absatz 1 näher bezeichneten Voraussetzungen erfüllt. Das Anerkennungsverfahren wurde mit der DIBt-Übertragungsverordnung (DIBt-ÜtVO) auf das DIBt übertragen. Nach § 28 Absatz 2 BauO NRW gilt eine Anerkennung anderer Länder auch in NRW.

Zu den Bauprodukten, auf die § 20 Absatz 6 BauO NRW abzielt, werden z. B. auch Feuerschutzabschlüsse im Zuge bahngestützter Förderanlagen, sogenannte Förderanlagenabschlüsse, gezählt. Diese werden zum Verschluss von Öffnungen in feuerwiderstandsfähigen Wänden immer dann benötigt und verwendet, wenn durch

die Öffnung bahngebundenes Fördergut zu transportieren ist, z. B. Katzbahnträger in Produktionsbetrieben oder Gepäckbänder in einem Flughafen. Die Besonderheit bei diesen Abschlüssen besteht darin, dass die Tür / das Tor bzw. die dazugehörige Feststallanlage auch mit dem bahngebundenen Transportsystem kommunizieren muss. Im Brandfall muss sicher gestellt sein, dass das Fördergut aus dem Öffnungsbereich heraus befördert und kein Fördergut in den Öffnungsbereich nachgeführt wird. So dann muss die Selbstschließung des in der Regel speziell auf das Transportsystem angepassten Tür-/ Torblattes erfolgen.

Die Förderanlagenabschlüsse führen den Nachweis der Verwendbarkeit über allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen, tragen also das Ü- Zeichen, oder werden mit Europäischen Technischen Bewertungen (europäische Zulassungen) in Verkehr gebracht und tragen das CE-Zeichen. In den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen oder in den Anwendungsregeln der Liste der Technischen Baubestimmungen Teil II (Ifd. Nr. 4.16 Anlage 4/12) für CE-Produkte ist festgelegt, dass der fertig eingebaute Förderanlagenabschluss einer Abnahmeprüfung durch eine hierfür anerkannte Stelle zu unterziehen ist. Damit soll der oben beschriebenen Besonderheit Rechnung getragen werden. Es wurden bisher drei Überwachungsstellen anerkannt. Diese Stellen sind unter der Ifd. Nr. 11 im Abschnitt V des Verzeichnisses der PÜZ-Stellen ([www.dibt.de/de/Service/Dokumente-Listen-PÜZ-Verzeichnis.html](http://www.dibt.de/de/Service/Dokumente-Listen-PÜZ-Verzeichnis.html)) bzw. in der LTB Teil II gelistet.

## **TOP 7**

### **ENEV 2013 – Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten – Umsetzung in NRW**

Die zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013 ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Unter anderem ist die neue Aufgabe der stichprobenhaften Kontrollen von Energieausweisen (EA) und Inspektionsberichten für Klimaanlageanlagen (IB) umzusetzen. Dazu wurde eine Registrierstelle beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) eingerichtet. Aussteller von Ausweisen und Berichten müssen einen Online-Account anlegen, um Registriernummern zu beziehen. Bisher wurden von Mai bis Dezember 2014 ca. 83.500 Nummern für NRW ausgegeben. Eine elektronische Prüfung der Stufe 1 - Validitätsprüfung der Eingabedaten – erfolgt ebenfalls durch das DIBt. Die Prüfung wird im Jahr 2015 mit einer signifikanten Probenanzahl aus dem Jahr 2014 beginnen. § 30 EnEV 2013 sieht eine Übergangsvorschrift über die vorläufige Wahrnehmung von Vollzugsaufgaben der Länder durch das DIBt bis zum Inkrafttreten der Länderregelungen vor. Die Prüfung der Stufen 2 und 3 im Land Nordrhein-Westfalen wird das MBWSV bei der Bezirksregierung Arnsberg bündeln. Personal- und Sachkosten sind derzeit in der Ressort-

abstimmung. Für die Überwachung der Anforderungen der EnEV bleiben gemäß EnEV-UVO die unteren BAB zuständig, auch als Verwaltungsbehörden im Sinne des § 36 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OwiG). Für die im Zuge der Stichprobe festgestellten Ordnungswidrigkeiten soll die Bezirksregierung Arnsberg direkt als zuständige Verwaltungsbehörde bestimmt werden.

## **Einzelfragen / Verschiedenes**

### **➤ Bauordnungsrecht**

#### **§ 6 Absatz 11 BauO NRW**

##### **- Privilegierung von Grenzgaragen**

Überschreiten Grenzgaragen das in § 6 Absatz 11 Satz 5 BauO NRW genannte Maß der privilegierten Gesamtlänge, ist nach der Rechtsprechung des OVG NRW die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast nicht für die Gesamtlänge, sondern nur für das darüber hinaus gehende Maß ausreichend.

##### **- Lagerung von Holz an der Grundstücksgrenze im Innenbereich**

Die Lagerung von Brennstoffen ist nach § 6 Absatz 11 BauO NRW nicht privilegiert. Die Lagerung von Holz innerhalb der Abstandfläche ist in der offenen Bauweise somit nicht zulässig.

##### **- Bezugspunkt für die Höhe von Grenzgaragen**

Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze ist immer die maßgebliche Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück, die sich gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, im Übrigen ist die natürliche Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück zu Grunde zu legen. Das gilt auch dann, wenn das Geländeniveau auf dem angrenzenden Nachbargrundstück höher oder niedriger verläuft.

##### **- Feuerstätten in Grenzgaragen**

In Gebäuden nach § 6 Absatz 11 BauO NRW sind Heizungsräume generell nicht zulässig.

Feuerstätten können allerdings in Abstellräumen nach § 6 Absatz 11 BauO NRW mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,50 m<sup>2</sup> unter den Voraussetzungen des § 4 Absatz 1 Satz 2 FeuVO zulässig sein.

#### **§ 6 Absatz 11 BauO NRW**

Der Begriff des „Gartenhauses“ ist baurechtlich nicht definiert. Ein sogenanntes „Gartenhaus“ ist an der Grundstücksgrenze nur dann privilegiert, wenn es sich um ein

Gebäude nach § 6 Absatz 11 BauO NRW handelt, das zu Abstellzwecken genutzt wird.

## **§ 8 BauO NRW – Vorlage eines amtlichen Lageplans bei Grundstücksteilungen**

§ 3 Absatz 3 Satz 1 BauPrüfVO enthält 4 Fallbeschreibungen, in denen der Lageplan „amtlich“ sein muss. Der Lageplan und die Berechnungen müssen in diesen Fällen von einem Katasteramt angefertigt oder von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden.

Nach § 17 Satz 1 Nr. 1 und § 18 BauPrüfVO müssen Lagepläne zur Genehmigung von Grundstücksteilungen und zur Eintragung von Baulasten von einer der in § 3 Absatz 3 Satz 1 BauPrüfVO genannten Behörden oder Personen hergestellt sein. Der Begriff „hergestellt“ in den §§ 17 und 18 BauPrüfVO wurde bewusst gewählt, um das in § 3 Absatz 3 Satz 1 BauPrüfVO festgelegte Anfertigen des amtlichen Lageplans durch ein Katasteramt ebenso zu erfassen wie das Anfertigen und Beurkunden durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Mit den Regelungen in den §§ 17 und 18 BauPrüfVO will der Verordnungsgeber erreichen, dass Lagepläne zur Genehmigung von Grundstücksteilungen und zur Eintragung von Baulasten die gleichen Qualitätsanforderungen erfüllen, wie sie auch für Lagepläne gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauPrüfVO gelten. Dieser Wille des Verordnungsgebers wird im Übrigen bereits durch § 3 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BauPrüfVO deutlich. Danach ist für eine Baulast im Sinne von § 18 BauPrüfVO, die auf dem Baugrundstück oder auf den angrenzenden Grundstücken ruht, ein amtlicher Lageplan erforderlich.

Darüber hinaus führt die Verwaltungsvorschrift zu § 3 Absatz 3 BauPrüfVO – ergänzend zur Verordnung – in Nr. 3.3 aus, dass ein Lageplan nach Satz 1 (amtlicher Lageplan) auch in den in § 17 Satz 1 Nr. 1 und § 18 BauPrüfVO genannten Fällen vorgeschrieben ist.

## **§ 17 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauO NRW**

### **Einschränkungen des 2. Rettungsweges durch Bäume sowie Einbauten im öffentlichen Verkehrsraum**

Ist der bauaufsichtlich genehmigte zweite Rettungsweg einer baulichen Anlage eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, die infolge von nachträglich eingetretenen Behinderungen im öffentlichen Straßenraum (z. B. Baumkronen, Fahrbahnabspannungen von Straßenbahnen, Weihnachtsbeleuchtung) nicht mehr mit Rettungsgeräten der Feuerwehr zu erreichen ist, kann nicht gegen den Eigentümer

und / oder Nutzer der baulichen Anlage ordnungsbehördlich vorgegangen werden, weil diese Beeinträchtigungen nicht von ihnen beeinflusst werden können. Handlungsstörer ist hier regelmäßig der Verursacher der Beeinträchtigung. Die Feuerwehr muss sich in solchen Fällen an den Straßenbaulastträger wenden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nicht durch eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung bestimmt werden kann, dass für ein Bauvorhaben im öffentlichen Straßenraum eine Aufstellfläche für die Feuerwehr gekennzeichnet werden muss.

### **§ 17 Absatz 3 BauO NRW**

In jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen müssen 2 Rettungswege vorhanden sein bzw. nachgewiesen werden. Eine innere Treppe (wie beispielsweise bei einer Maisonette-Wohnung) kann einer dieser Rettungswege sein.

Die Ausführungen in der Niederschrift 2013, Seite 15, widersprechen dem nicht.

### **§ 31 Absatz 1 Nr. 1 BauO NRW**

Grenzständige bzw. grenznahe Terrassenüberdachungen müssen mit einer Gebäudeabschlusswand gemäß § 31 BauO NRW gegenüber der Nachbargrenze abgeschlossen werden (siehe Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den Bauaufsichtsbehörden im Februar und März 2012).

Im Rahmen der anstehenden Novellierung der BauO NRW ist beabsichtigt, § 31 BauO NRW dahingehend zu ändern, dass auf Gebäudeabschlusswände bei Terrassenüberdachungen, Balkone und Altane verzichtet werden kann.

### **§ 37 Absatz 10 BauO NRW: Selbstschließende Türen**

In den Fällen des § 37 Absatz 10 Nr. 1 und 2 BauO NRW müssen Türen selbstschließend sein. Türen sind selbstschließend, wenn sie ohne menschliches Einschreiten bis in die Zarge und bis zum Einrasten des Verschlussystems mittels gespeicherter Energie sicher schließen. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass in früheren Jahren Türen ohne Verschlussystem den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprachen.

### **§ 37 Absatz 9 BauO NRW und § 38 Absatz 6 BauO NRW**

#### **W-Lan Router in Rettungswegen**

In notwendigen Fluren dürfen nach Nr. 3.2.2 LAR NRW nur einzelne kurze Stichleitungen offen verlegt werden. Insofern können offen verlegte Leitungen zu W-Lan Routern in notwendigen Fluren gegen die LAR NRW verstoßen, da der Router in der Regel nicht der Versorgung des Flures dient. Zunächst ist aber zu prüfen, ob es nicht möglich ist, einen W-Lan Router in den an den notwendigen Flur unmittelbar angeschlossenen Räumen zu installieren. Wenn dies nicht möglich ist, spricht aus Brandschutzgründen nichts gegen die Anordnung von einzelnen W-Lan Routern in notwendigen Fluren. Bei Verstößen gegen die LAR NRW bestehen keine Bedenken, in solchen Fällen Abweichungen nach § 3 BauO NRW zu erteilen.

### **§ 40 Absatz 4 BauO NRW**

Öffnungen in Fenstern, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß sein und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Bei der Errichtung von Wohngebäuden (Neubauten) scheidet nach der Rechtsprechung des OVG NRW Abweichungen von diesen Maßen regelmäßig aus.

### **§ 51 BauO NRW**

#### **Ablösen von Stellplätzen bei der Genehmigung von Car-Sharing-Parkplätzen**

Bei der Genehmigung von Bauvorhaben kann Car-Sharing-Parkplätzen zugestimmt werden, wenn in diesen Fällen die Eintragung einer Baulast erfolgt, nach der sich der Bauherr verpflichtet, bei Scheitern des Car-Sharing-Modells die erforderliche Anzahl von Stellplätzen herzustellen oder eine entsprechende Ablösesumme zu zahlen. Über die Ablösung der erforderlichen Stellplätze ist ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen.

Der Ablösebetrag ist durch die Vorlage einer unbefristeten Bankbürgschaft sicherzustellen. Es ist allerdings denkbar, dass nach einem längerem Zeitraum (mehr als 10 bis 15 Jahre) nach Verfestigung des Car-Sharing-Modells die Bankbürgschaft zurückgegeben werden kann.

### **§ 52 Absatz 2 BauO NRW**

Gemäß § 52 Absatz 2 BauO NRW dürfen ins Freie führende Stalltüren nicht nach innen aufschlagen. Anzahl, Höhe und Breite der Stalltüren müssen so groß sein, dass die Tiere bei Gefahr ohne Schwierigkeiten ins Freie gelangen können. Die Landesbauordnung stellt an Stalltüren für den Fall einer Evakuierung im Gefahrenfall keine weitergehenden Anforderungen.

### **§ 54 Absatz 2 Nr. 17 BauO NRW**

Nach Nr. 54.217 VV BauO NRW sollen bei Sonderbauten nach § 68 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW Fachbauleiter benannt oder von der Bauaufsichtsbehörde gefordert werden. Bei kleineren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ist es denkbar, auf die Benennung eines Fachbauleiters zu verzichten, wenn für die Überwachung der Baumaßnahme keine besonderen Fachkenntnisse erforderlich sind und diese Aufgabe daher vom Bauleiter wahrgenommen werden kann. Sind die vom Bauherrn beauftragten Personen für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 57 Absatz 3 BauO NRW verlangen, dass geeignete Bauleiter / Fachbauleiter bestellt werden.

### **§ 54 Absatz 2 Nr. 19 und § 68 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW**

#### **Brandschutzkonzepte für Versammlungsstätten im Freien**

Nach § 54 Absatz 2 Nr. 19 BauO NRW kann bei Sonderbauten die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes verlangt werden. Auf dieser Grundlage kann für Versammlungsstätten im Freien, z. B. weil aufgrund einer Einzäunung mit Eingangskontrolle eine bauliche Anlage entsteht, deren Grundfläche nicht mehr als 1600 m<sup>2</sup> beträgt, die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes oder die Aufstellung eines Sicherheitskonzeptes auf der Grundlage von § 54 BauO NRW verlangt werden. Für diese Versammlungsstätten ist unabhängig von der Zahl der Besucher ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Demgegenüber ist bei Versammlungsstätten im Freien, die eine Grundfläche von mehr als 1600 m<sup>2</sup> aufweisen, das normale Genehmigungsverfahren durchzuführen.

### **§ 58 Absatz 3 BauO NRW**

Nach § 58 Absatz 3 BauO NRW sollen Brandschutzkonzepte für sogenannte „große“ Sonderbauten, das heißt für solche, die im Hinblick auf die im Brandfall entstehenden



Gefahren besonders bedeutsam sind, von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes aufgestellt werden.

Gemäß § 9 Absatz 1 Satz 3 BauPrüfVO werden die nach § 36 der Gewerbeordnung öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für den baulichen Brandschutz den staatlich anerkannten Sachverständigen gleichgestellt, soweit es um das Aufstellen von Brandschutzkonzepten geht.

Nach Nr. 58.3 VV BauO NRW kommen neben den genannten Sachverständigen auch weitere Personen für das Aufstellen von Brandschutzkonzepten in Betracht. Hiernach können dafür auch andere Personen in Betracht kommen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie die für diese wichtige, in hohem Maße sicherheitsrelevante Aufgabe erforderliche Qualifikation besitzen. Es kann bei diesen Personen jedoch nicht gefordert werden, dass sie die gleichen Voraussetzungen wie die Personen erfüllen, die eine Anerkennung als staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes beantragen.

Die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet im Einzelfall bezogen auf ein bestimmtes Bauvorhaben, ob der jeweilige Aufsteller den staatlich anerkannten Sachverständigen nach der Landesbauordnung bezüglich des Aufstellens von Brandschutzkonzepten gleichzustellen ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann sich im Zweifel die erforderliche Sachkunde und berufliche Erfahrung nachweisen lassen, für diesen Zweifel muss aber ein begründeter Anlass bestehen. Dieser kann z. B. daher rühren, dass ein Brandschutzkonzept Unstimmigkeiten aufweist oder dass es sich um ein brandschutztechnisch und / oder baulich besonders anspruchsvolles Objekt handelt. In diesem Fall könnte der Zweifel dadurch ausgeräumt werden, dass eine entsprechende Berufserfahrung mit vergleichbaren Objekten dargetan und gegebenenfalls durch entsprechende Objekte belegt wird. Auch eine Rückfrage bei anderen Bauaufsichtsbehörden, bei denen der Aufsteller bereits Brandschutzkonzepte eingereicht hat, kann hierbei in Betracht kommen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann dann auf Nachweise im Einzelfall verzichten, wenn ihr aufgrund vorangegangener Prüfung von vergleichbaren Objekten bereits Erkenntnisse über die Qualifikation des Aufstellers von Brandschutzkonzepten vorliegen. Werden Mängel im Brandschutzkonzept festgestellt, kann die Bauaufsichtsbehörde das Brandschutzkonzept zurückweisen.

## **§ 61 Absatz 1 BauO NRW**

### **Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde in Bezug auf Kräne auf Baustellen**

Kräne unterfallen nach § 1 Absatz 2 Nr. 5 BauO NRW nicht dem Anwendungsbereich der Landesbauordnung. Sie werden auch nicht über § 14 BauO NRW als sogenannte Baustelleneinrichtung Gegenstand bauaufsichtlicher Prüfungen.

Kräne unterfallen dem Anwendungsbereich des Produktsicherheitsgesetzes, dessen Ausführung von der Bauberufsgenossenschaft (sicherheitstechnischer Dienst) überwacht wird. Sie werden zunächst vom Hersteller und im Betrieb wiederkehrend von staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft, die entsprechende Eintragungen in einem Prüfbuch vornehmen.

Zuständig für ordnungsbehördliches Einschreiten in Bezug auf Kräne ist zunächst die allgemeine Ordnungsbehörde oder die Polizei. Ein Tätigwerden der unteren Bauaufsichtsbehörde wäre allenfalls bei Vorliegen einer konkreten Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Wege der Amtshilfe denkbar.

### **§ 66 Satz 1 Nr. 2a BauO NRW**

Sollen für eine genehmigte Biogasanlage (150 kW<sub>el</sub>) mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) in einem separaten Gebäude das bestehende BHKW auf 160 kW<sub>el</sub> aufgestockt und ein weiteres BHKW von 235 kW<sub>el</sub> in dem gleichen und baulich unveränderten Betriebsgebäude aufgestellt werden, sind beide Maßnahmen genehmigungsfrei nach § 66 Satz 1 Nr. 2a BauO NRW.

### **§ 68 Absatz 1 Satz 3 Nr. 15 BauO NRW**

Bei Vorhaben nach § 68 Absatz 1 Satz 3 Nr. 15 BauO NRW, die sich aus mehreren baulichen Anlagen zusammensetzen (z. B. BHKW-Container, Gärrestlagerbehälter, Fahrsilos, Güllehochbehälter oder Schweinemastställe), ist bei der baurechtlichen Beurteilung (z. B. hinsichtlich der Vorlage eines Brandschutzkonzeptes) nicht die Gesamtheit der baulichen Anlagen, sondern jede einzelne bauliche Anlage für sich zu betrachten. Es kommt dabei nicht darauf an, in welchem Verfahren (immissionschutzrechtliches oder baurechtliches Verfahren) das Vorhaben genehmigt wird.

Sofern es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderbau handelt, muss der Standsicherheitsnachweis vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen. Eine Nebenbestimmung im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid, wonach der Standsicherheitsnachweis vor Baubeginn vorliegen muss, ist mit den baurechtlichen Vorschriften nicht vereinbar.

## **§ 68 Absatz 1 Satz 3 Nr. 33 – 35 BauO NRW**

### **Werbeanlagen an Sonderbauten**

Werbeanlagen, die nicht unter die Freistellungstatbestände des § 65 Absatz 1 Nr. 33 bis 35 BauO NRW fallen, bedürfen einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW.

Eine Werbeanlage, die an einem Sonderbau im Sinne des § 68 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW befestigt werden soll, wird nur im Ausnahmefall Bestandteil des betreffenden Sonderbaus, z. B. wenn sie sich auf die Standsicherheit der baulichen Anlage auswirkt. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wäre dann nicht mehr anwendbar.

## **§ 72 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW**

### **Behandlung unvollständiger Bauanträge**

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb einer Woche nach Eingang des Bauantrages eine Vorprüfung durchzuführen und soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Unvollständige oder mangelhafte Bauvorlagen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen nicht zurückgewiesen werden.

Das Nachreichen einzelner Bauvorlagen gemäß § 69 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW soll nur ausnahmsweise gestattet werden. Das Zurückweisen des Bauantrages ist auch nach Ablauf der Wochenfrist nicht ausgeschlossen, wenn sich erst im Laufe der weiteren Prüfung herausstellt, dass die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.

In diesem Zusammenhang wird auf einen Fall im Regierungsbezirk Arnsberg hingewiesen:

Bei der Bauaufsichtsbehörde wurden erheblich mangelhafte Bauvorlagen eingereicht. Sie gestattete dem Antragsteller mehrfach, einzelne Bauvorlagen nachzureichen. Nachdem der Antragsteller über mehrere Monate hinweg keine vollständigen und mängelfreien Bauvorlagen hat vorlegen können, lehnte die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag schließlich mit der Begründung ab, das Vorhaben verstoße gegen § 34 BauGB, obwohl sie den Bauantrag bereits wegen erheblicher Mängel hätte zurückweisen müssen. Mit dieser Entscheidung hat die Bauaufsichtsbehörde vermittelt, die Bauvorlagen seien tatsächlich prüffähig gewesen. Sie hat sich damit dem Risiko von Haftungsansprüchen (Amtshaftung) ausgesetzt.

## **§ 75 Absatz 1 BauO NRW**

Die untere Bauaufsichtsbehörde ist nicht gehindert, Baugenehmigungen für Vorhaben zu erteilen, die in dem zukünftigen/geplanten Geltungsbereich einer Satzung nach § 112 LWG liegen (festgesetzte Überschwemmungsgebiete), wenn die Satzung noch nicht erlassen wurde und die untere Wasserbehörde im Genehmigungsverfahren keine Bedenken gegen das Vorhaben erhebt.

## **§ 87 BauO NRW**

### **Nachträgliche Anforderungen an die Barrierefreiheit von bestehenden Gebäuden, die zum Teil (nutzungs-)geändert werden**

Genehmigungsbedürftige Vorhaben in den Obergeschossen eines Gebäudes erfordern keine Maßnahmen zur Barrierefreiheit der im Erdgeschoss bestandskräftig vorhandenen Verkaufsstätte, sofern diese im Bestand unverändert bleibt.

### **Bestandsschutz für Gebäude im Außenbereich**

Es gab bereits zu früheren Zeiten aufgrund von Baupolizeiverordnungen in den Regierungsbezirken oder aufgrund des in Preußen geltenden Rechts Vorschriften darüber, ob und wo Gebäude errichtet werden durften. Die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zum Bestandsschutz stellen auch nicht allein darauf ab, ob eine Baugenehmigung erteilt wurde; vielmehr reicht es aus, wenn ein Haus zu irgendeinem Zeitpunkt in der Vergangenheit an seinem Standort errichtet oder genutzt werden durfte. Eine pauschale Legalisierung bestimmter baulicher Anlagen käme einer Amnestie gleich, die im geltenden Baurecht nicht vorgesehen ist. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung obliegt es im Zweifel dem Bauherrn, gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde eine behauptete Legalität einer baulichen Anlage nachzuweisen. Wie dieser Nachweis erbracht werden kann – im Falle, dass eine Baugenehmigung nicht (mehr) auffindbar ist – ist von den Umständen des konkreten Falls abhängig.

## ➤ **Sonderbauten**

### **Überarbeitung der Industriebau-Richtlinie**

Die Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Industriebau-Richtlinie – IndBauRL) wird an die Muster-Industriebau-Richtlinie Stand Juli 2014 angepasst. Die überarbeitete Richtlinie wird in die Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen. Die Liste der technischen Baubestimmung wird derzeit insgesamt neu gefasst und mit Runderlass in Kürze eingeführt.

### **Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten – Prüfverordnung – (PrüfVO)**

Die Änderung der PrüfVO ist am 11.10.2014 in Kraft getreten. Insbesondere wurden die Änderungen der Mustervorschriften der ARGEBAU aufgegriffen. Außerdem wurde die PrüfVO entfristet.

### **§ 1 Absatz 1 Satz 2 Nr. 10 SBauVO i. V. m. § 37 Absatz 12 BauO NRW**

Rauchabzüge nach § 37 Absatz 12 BauO NRW sind keine Rauchabzugsanlagen im Sinne von § 1 PrüfVO. Sie unterliegen daher nicht der Pflicht zur Prüfung durch Sachverständige gemäß der PrüfVO.

### **§ 1 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 4 SBauVO**

#### **Bemessung der Zahl der Besucher und der Rettungswege**

Gemäß § 7 Absatz 4 SBauVO ist die Breite der Rettungswege nach der größtmöglichen Personenzahl zu bemessen. Bei einer Nutzungsänderung vorhandener Gebäude (z. B. Nutzungsänderung einer Scheune für Festveranstaltungen) wird die maximale Personenzahl in der Regel durch die vorhandenen Ausgangsbreiten des Gebäudes vorgegeben. Es sind Maßnahmen erforderlich, um die Besucherzahl zu begrenzen, wie z. B. maximaler Ticketverkauf, Ordnungskräfte, die die Besucher zählen, bauliche Begrenzung der nutzbaren Fläche, Zähleinrichtungen an allen Ein- und Ausgängen. Hierzu kann eine Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Zusätzlich bieten sich Kontrollen der Bauaufsichtsbehörde während der Veranstaltung an.

## **§ 2 PrüfVO – Beauftragung von Prüfsachverständigen durch den Errichter**

Solange der Errichter einer technischen Anlage von dem Bauherrn beauftragt wurde, seinerseits einen Prüfsachverständigen zu beauftragen, bleibt die Unabhängigkeit des Prüfsachverständigen im Sinne der PrüfVO gewahrt. Solche Prüfberichte können von Bauaufsichtsbehörden akzeptiert werden.

Sofern die Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf die Unabhängigkeit des Prüfsachverständigen Bedenken hat, kann sie sich mit einer entsprechenden Mitteilung an die Anerkennungsstelle – die Bezirksregierung Düsseldorf – wenden.

## **Prüfungen nach PrüfVO ohne Vorlage der Baugenehmigung / des Brandschutzkonzeptes**

Prüfsachverständige haben das Fehlen der Baugenehmigung als Prüfgrundlage in ihrem Prüfbericht zu vermerken. Liegt eine Baugenehmigung nicht vor, kann der Prüfsachverständige die technische Anlage dennoch nach geltendem Recht prüfen und einen Prüfbericht anfertigen.

Ist einer Bauaufsichtsbehörde bekannt, dass eine Baugenehmigung vorliegt oder vorliegen müsste, kann sie gegenüber dem Bauherrn bzw. Betreiber (nicht gegenüber dem Prüfsachverständigen) eine neue Prüfung unter Zugrundelegung der Baugenehmigung fordern. Darüber hinaus kann sie der Aufsicht führenden Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf) einen entsprechenden Hinweis geben.

## **Betreuungsrichtlinie**

### **Kapitel 8**

#### **Nachweis des sicheren Verbleibs von Personen im Brandfall**

Nach Kapitel 8 der Betreuungsrichtlinie ist im Brandschutzkonzept der Nachweis über den sicheren Verbleib hilfsbedürftiger Personen in nicht unmittelbar vom Brand betroffenen Räumen zu führen und Angaben zur Rettung von Personen aus unmittelbar vom Brand betroffenen Räumen zu machen.

Ein sicherer Verbleib ist z. B. in einem Zimmer einer Raumgruppe nach 2.3 der Richtlinie möglich. Ebenso ist ein sicherer Verbleib in einem notwendigen Treppenraum oder in einem anderen Brandabschnitt gewährleistet. Auch entsprechend baulich ab-

getrennte Schutzräume (z. B. für Menschen mit Behinderungen) können ein sicherer Bereich sein.

Vorgaben für das Pflegepersonal, innerhalb welchen Zeitraums Personen in einen sicheren Bereich zu verbringen sind, sieht die Richtlinie nicht vor. Ohnehin darf ein Arbeitgeber nicht von seinen Mitarbeitern (Pflegepersonal) verlangen, sich im Brandfall selbst in Gefahr zu begeben.

Nach der Betreuungsrichtlinie genügt es, wenn in Pflege- und Betreuungseinrichtungen mindestens eine Pflegeperson pro Brandabschnitt bzw. eine Pflegeperson pro 40 zu betreuenden Personen rund um die Uhr anwesend ist, um die Anforderungen nach Nr. 8 der Richtlinie zu erfüllen.

## ➤ **Bauplanungsrecht**

### **Änderung des BauGB wegen bauplanungsrechtlicher Erleichterungen für Flüchtlingsunterkünfte**

Das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen ist am 25.11.2014 verkündet worden (BGBl. I S. 1748) und am 26.11.2014 in Kraft getreten. Die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Erleichterungen finden sich in § 246 Absatz 8 bis 10 BauGB. Diese neuen Regelungen, die Erleichterungen für die Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften im nicht beplanten Innenbereich (§ 246 Absatz 8 BauGB), im Außenbereich (§ 246 Absatz 9 BauGB) und eine spezielle Befreiungsmöglichkeit für Gewerbegebiete (§ 246 Absatz 10 BauGB) enthalten, sind bis zum 31.12.2019 befristet. Befreiungsmöglichkeiten für Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten könnten danach im Einzelfall für Standorte in Betracht kommen, an denen Konflikte insbesondere im Hinblick auf Lärm und Geruchsmissionen nicht zu erwarten sind.

Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Flüchtlingsunterkünften vom 18.03.2014 für die Bauaufsichtsbehörden befinden sich auf der Homepage des MBWSV. Der Erlass zeigt die zu dem Zeitpunkt geltende Rechtslage auf und berücksichtigt die o. a. Änderung des BauGB noch nicht.

### **BauGB-AG NRW – Aussetzung der 7-Jahresfrist, § 35 Absatz 4 Nr. 1c BauGB**

Die Sieben-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c) BauGB ist in NRW weiterhin nicht anzuwenden. Das Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches in NRW (BauGB-AG NRW) vom 03.02.2015 ist am 11.02.2015 in Kraft getreten.

## **Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte im Außenbereich**

Mit Erlass vom 17.10.2005 und 05.03.2010 hat das seinerzeitige Ministerium für Bauen und Verkehr NRW Hinweise für die Zulässigkeit von Wohncontainern zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gegeben. Sollen die Arbeiter nicht nur für einen begrenzten Zeitraum im Jahr, sondern ganzjährig beschäftigt werden, handelt es sich nicht mehr um Saisonarbeitskräfte. Da nach § 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB nur Betriebsleiter-, Altenteiler- und Landarbeiterwohnhäuser privilegiert zulässig sind, können Unterkünfte für ganzjährig beschäftigte Arbeitnehmer auf dieser Grundlage nicht zugelassen werden.

Einige Vertreter der Bauaufsichtsbehörden berichteten, in manchen Betrieben wechselten die Arbeitnehmer nach drei Monaten, weil die Arbeit körperlich sehr anstrengend sei. Auf diese Weise seien in den Betrieben während des gesamten Jahres Arbeitnehmer vorhanden, die die Container bewohnten. Die Container stünden teilweise schon viele Jahre auf den Betriebsgrundstücken.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich in diesen Fällen nicht mehr um Saisonarbeitskräfte handelt, auf die die Ausführungen in den o. a. Erlassen Anwendung finden.

## **§ 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 201 BauGB**

### **Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe: Merkmal des „auf Dauer“ angelegten Betriebs**

Es ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde, im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Privilegierung des Vorhabens vorliegen. Ein landwirtschaftlicher Betrieb muss – wie bisher – nach den von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Grundsätzen ein auf Dauer und zwar für Generationen gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen sein. Grundsätzlich ist es erforderlich, dass ein nicht unerheblicher Teil der landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum des Betriebsinhabers steht. Für das Merkmal der Dauerhaftigkeit kann es auch ausreichen, wenn genügend Pachtland vorhanden ist; dies erfordert aber entsprechend langfristige Nutzungsverträge (in der Regel 12 Jahre).

Können langfristige Pachtverträge nicht nachgewiesen werden, muss das Merkmal der Dauerhaftigkeit auf andere Art und Weise verlässlich nachgewiesen werden. Dies würde besondere tatsächliche Umstände erfordern, mit denen ohne weiteres und verlässlich die Schwäche kürzerer Pachtlaufzeiten bzw. der fehlenden sachenrechtli-



chen Verfestigung ausgeräumt werden kann. Verwandtschaftliche Beziehungen zwischen Pächter und Verpächter allein reichen nicht aus.

Über Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung kann im Übrigen festgelegt werden, wie der betroffene Landwirt gerade dann, wenn er die Landwirtschaft überwiegend auf Pachtflächen betreibt, die Dauerhaftigkeit seines Betriebes gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen hat (z. B. regelmäßige Nachweise, dass die Pachtflächen von ihm noch genutzt werden). Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, die Baugenehmigung mit einer auflösenden Bedingung zu versehen, für den Fall, dass Voraussetzungen für die Privilegierung nachträglich entfallen.

### **Sicherheitsleistungen für den Rückbau von Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB**

In den Fällen, in denen das BauGB eine Rückbauverpflichtung fordert, muss die Absicherung des Liquiditätsrisikos gewährleistet sein (s. TOP 4 der Niederschrift über die Dienstbesprechungen 2013). Unter Berücksichtigung des Urteils des BVerwG vom 17.10.2012 – 4 C 5/11 ist hierzu grundsätzlich eine Bankbürgschaft erforderlich.

Die Sicherheitsleistung muss den Rückbau (Abbruch einschließlich der den Boden versiegelnden Fundamente) vollständig abdecken. Wenn nichts Gegenteiliges nachgewiesen wird, kann in der Regel von einer Sicherheitsleistung in Höhe von ca. 10 % der Gesamtinvestitionskosten ausgegangen werden.

Sind Bauaufsichtsbehörde und Genehmigungsbehörde nicht identisch, ist es sinnvoll zu verlangen, dass die Sicherheitsleistung für den Rückbau zugunsten der Bauaufsichtsbehörde hinterlegt wird.

### **§ 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB**

Die mit der Massentierhaltung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung (u. a. Gerüche und Bioaerosole) waren Anlass, § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB durch die sog. Innenentwicklungsnovelle des BauGB im Jahr 2013 zu ändern. Die privilegierte Errichtung, Änderung oder Erweiterung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen ist seither eingeschränkt, wenn sie nach dem UVPG UVP-pflichtig oder UVP-vorprüfungspflichtig sind.

Nach § 29 BauGB umfasst die Änderung einer bestehenden Anlage neben der in § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausdrücklich erwähnten Erweiterung auch den Umbau,

Ausbau und die Verkleinerung einer vorhandenen baulichen (Tierhaltungs-)Anlage, während Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten keine Änderung i. S. v. § 29 BauGB darstellen.

Die uneingeschränkte Anwendung des § 29 BauGB bei bereits bestehenden und genehmigten Betrieben würde auf Vorhaben, die UVP-pflichtig oder UVP-vorprüfungspflichtig sind, dazu führen, dass im Einzelfall bspw. aufgrund neuer rechtlicher Anforderungen notwendig werdende bauliche Änderungen (auch an einzelnen Bauwerken, die isoliert betrachtet nicht UVP-pflichtig oder UVP-vorprüfungspflichtig sind) nicht mehr durchgeführt werden können. Konsequenz wäre, dass der Betrieb in dem – vor der BauGB-Novelle genehmigten – Umfang nicht mehr fortgeführt werden könnte (Bsp.: neue Abdeckung oder Erneuerung eines vorhandenen Güllebehälters, neue Dachkonstruktion für bestehenden Stall, Anpassung der Filteranlage an den Stand der Technik, Veränderung von Tierständen aufgrund geänderter rechtlicher Regelungen). Eine Anwendung von § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB in diesen Fällen ist ausgeschlossen, da § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für die bauliche Erweiterung von Tierhaltungsanlagen nun die speziellere Vorschrift darstellt. Ein verfassungsrechtlich unzulässiger Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb kann daher nur über eine teleologische Reduktion des Begriffs „Änderung“ vermieden werden. Der Gesetzgeber dürfte nicht solche baulichen Änderungen ausgeschlossen haben wollen, die nur der Aufrechterhaltung des bereits genehmigten Betriebes dienen, vor allem, wenn diese nicht mit einer baulichen Erweiterung verbunden sind und sie der Einhaltung von aktuellen Umweltstandards dienen. Eine Genehmigung solcher baulicher Änderungen kommt trotz des Wortlauts der neuen Vorschrift in Betracht.

### **§ 35 Absatz 6 BauGB**

#### **Anzahl und Größe von Wohnungen für Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung**

Durch eine Außenbereichssatzung können Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB dadurch begünstigt werden, dass ihnen bestimmte Belange im Sinne des § 35 Absatz 3 BauGB nicht entgegengehalten werden können. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass bebaute Bereiche vorliegen, die nicht landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In der

Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit innerhalb ihres Geltungsbereichs getroffen und die mit der Satzung bezweckte Begünstigung präziser gesteuert werden. In Betracht kommen Festsetzungen über Art und Umfang der baulichen Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf die Neuerrichtung von Wohngebäuden und auf bestimmte Handwerks- und Gewerbebetriebe, auf das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Beschränkung von Erweiterungsmaßnahmen, auf die Zahl und Größe der Wohnungen oder auf die Anordnung der Baukörper. Sofern die Satzung selbst keine Aussagen dazu trifft, unterliegen die Wohnzwecken dienenden Vorhaben keinen Beschränkungen. Die Außenbereichssatzung hat ausschließlich positive, die Zulässigkeit der Vorhaben unterstützende, dagegen keine negative, ausschließende Wirkung, das heißt innerhalb des Satzungsgebiets sind auch die Vorhaben nach § 35 Absatz 4 BauGB im Sinne der Vorschrift begünstigt.

Bei der einzelfallbezogenen Beurteilung der Zulässigkeit von beantragten Vorhaben innerhalb des Satzungsbereichs ist als Maßstab heranzuziehen, dass durch die Ausführung des Vorhabens die Schonung des Außenbereichs nicht in unangemessener Weise berührt werden darf.

### ➤ **Baurecht – Immissionsschutzrecht**

#### **Lärmschutzgutachten staatlich anerkannter Sachverständiger – Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde**

Im Baugenehmigungsverfahren vorgelegte Lärmschutzgutachten sind inhaltlich zu prüfen. Eine Plausibilitätsprüfung ist allenfalls dann ausreichend, wenn bereits vergleichbare Gutachten vorgelegen haben. Soweit diese Gutachten durch die Bauaufsichtsbehörde nicht beurteilt werden können, ist bei der Prüfung die zuständige untere Immissionsschutzbehörde einzubinden. Gemäß § 61 Absatz 3 BauO NRW kann die Bauaufsichtsbehörde aber auch Sachverständige oder sachverständige Stellen mit der Prüfung beauftragen.

### ➤ **Sonstiges**

#### **Archivierung von Bauakten; Aufbewahrungspflicht für Akten über die Prüfung der Standsicherheit**

Sämtliche Unterlagen, die Gegenstand der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde sind, sind dauerhaft für die gesamte Lebensdauer der baulichen Anlage aufzubewahren.

ren. Eine Rückgabe der Akten über die Prüfung der Standsicherheit einer baulichen Anlage an den Bauherrn zur Reduzierung der Bauaktenbestände kommt insoweit nicht in Betracht.

Zur Digitalisierung von Bauakten wird auf die Ausführungen in den Niederschriften über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im November und Dezember 2004 (S. 24-25) sowie 2008 (S. 20-21) verwiesen.

Es kann sinnvoll sein, – soweit die personellen Kapazitäten der Bauaufsichtsbehörde dies zulassen – auf Eigentümer von baulichen Anlagen zuzugehen und diesen Akteneinsicht bzw. gegen entsprechende Gebühr eine digitale Dokumentation der jeweiligen Bauakte anzubieten. So können die Bauaktenbestände sukzessive ohne bzw. mit geringem finanziellem Aufwand digitalisiert werden.

### ***Vollzug des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG)***

Das EEWärmeG vom 7. Juli 2008, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), liegt im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Die Umsetzung in Landesrecht ist im 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) geregelt und liegt im Zuständigkeitsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen.

Es erscheint sinnvoll in der Baugenehmigung darauf hinzuweisen, dass das Gesetz zu beachten ist und wie die Anforderungen des Gesetzes erfüllt werden können.

Zuständig für den Vollzug dieses Gesetzes und insbesondere für die Erteilung von Ausnahmen nach § 9 EEWärmeG sind gem. § 5 EEWärmeG-DG NRW die kreisfreien Städte, die Großen und die Mittleren kreisangehörigen Städte sowie die Kreise. Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind nicht per se zuständig. In einigen Gemeinden wird diese Aufgabe an die untere Umweltbehörde delegiert.