

# Öffentliches Baurecht

zuletzt überarbeitet am: 06.04. 2012, trotzdem keine Gewähr  
Hinweise, Fehlermeldungen, Richtigstellungen werden dankend entgegen genommen.

## **Inhalt:**

1. Überblick .....	2
2. Das Bauplanungsrecht .....	2
2.1. Die Bauleitplanung, FNP, BBP .....	2
2.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1.2. Maße der baulichen Nutzung.....	5
2.1.3. Bauweise .....	5
2.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
2.1.5. Erschließung.....	6
2.2. Zusammenhang FNP - BBP.....	7
2.3. Sonderformen der Bauleitplanung.....	7
2.3.1. Städtebaulicher Vertrag .....	7
2.3.2. Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) .....	7
2.3.3. Bebauungspläne der Innenentwicklung.....	8
2.4. Die Sicherung der Bauleitplanung .....	8
2.5. Bodenordnung.....	8
2.6. Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines BBP .....	8
2.7. Bauen im unbeplanten Innenbereich.....	8
2.8. Bauen im Außenbereich.....	9
3. Städtebauliche Sanierung .....	9
4. Das Bauordnungsrecht.....	10
5. Die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht) .....	11
6. Das bauaufsichtliche Verfahren.....	11
6.1. Verfahrensfreie Bauvorhaben .....	12
6.2. Genehmigungsfreistellung.....	12
6.3. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren .....	12
6.4. Die Baugenehmigung.....	13
7. Bauvorlagen, Geltungsdauer, Kontrollen.....	13
8. Öffentliche Baulasten .....	14
9. Altlasten.....	14

# 1. Überblick

Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen wie auch bei der Veränderung der Nutzung bestehender Gebäude sind im Wesentlichen drei Rechtsblöcke bedeutsam:

- das in Bundesgesetzen geregelte Raumordnungs- und Bauplanungsrecht,
- das in Landesgesetzen geregelte Bauordnungsrecht,
- das in Landes- und Bundesgesetzen geregelte sonstige öffentliche Recht, welches das Vorhaben tangiert.

Darüber hinaus wird durch die Genehmigungsbehörden zur Interpretation der in diesen Gesetzen auftretenden „unbestimmten Rechtsbegriffe“ ein breites Spektrum höchstrichterlicher Rechtsprechung zur Entscheidungsfindung herangezogen.

## 2. Das Bauplanungsrecht

Zweck des Bauplanungsrechtes ist es, die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land im öffentlichen Interesse zu ordnen und die sonstige und bauliche Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Gesetzes vorzubereiten und zu leiten.

Die zulässige Art der Bodennutzung wird durch Bundesrecht geregelt. Sie wird maßgeblich durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt.

Im Mittelpunkt der bauplanungsrechtlichen Prüfung eines Antrages steht die Beantwortung der Frage:

*„Ist das beantragte Vorhaben am geplanten Standort grundsätzlich zulässig?“*

### 2.1. Die Bauleitplanung, FNP, BBP

Die Gestaltung der bauplanungsrechtlichen Situation erfolgt durch die Bauleitplanung. Die Erarbeitung der Bauleitplanung gehört zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde; sie ist jedoch den Zielen der überregionalen Raumordnung anzupassen. (§§ 1 ff. BauGB)

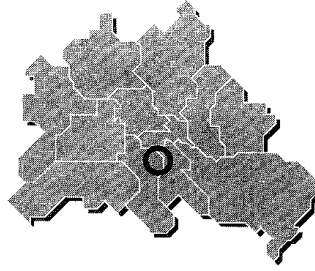
Kommunale Bauleitpläne sind das rechtliche Mittel der Gemeinden, um ihre Planungen zur baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken verbindlich festzulegen. Insgesamt sollen Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit dienen und eine sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Aus diesem Grund sind im Baugesetzbuch Regelungen zum notwendigen Inhalt sowie zum Verfahren der Planaufstellung getroffen worden. So sind in einem solchen Planverfahren die Bürger als auch die berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) möglichst frühzeitig einzubeziehen.



## Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

### Tempelhofer Feld

Öffentliche Auslegung  
vom 15.06. - 16.07.2009



Herausragende planerische Aufgabe ist die Integration der ca. 386 Hektar großen Fläche in ihrem städtischen Umfeld. Die Entwicklung eines Areals dieser Dimension eröffnet innerhalb des Innenstadtbereichs der Hauptstadt außerordentliche Chancen für eine zukunftsfähige, nachhaltige und lebendige Stadtentwicklung. Besonderer Wert liegt hierbei auf dem Erhalt des bedeutsamen

Grünraums und seiner Vernetzung mit den umgebenden Stadtquartieren und Freiräumen. Aufgrund seiner außerordentlichen stadtpolitischen und naturräumlichen Bedeutung werden die Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsprogramms parallel durchgeführt. Dazu wird die Öffentlichkeit jetzt erneut beteiligt.



#### Änderung des Flächennutzungsplans

Veränderte Planungsziele und Rahmenbedingungen erfordern eine ständige Aktualisierung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP). Als gesamtstädtisches Planungsinstrument dient der FNP der Steuerung der räumlichen Entwicklung Berlins. Für den Bereich des „Tempelhofer Feldes“ soll der FNP jetzt geändert werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in zwei Phasen, der frühzeitigen Beteiligung (September 2008) und der jetzigen öffentlichen Auslegung. Danach beschließt der Senat diese Änderung und legt sie anschließend dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vor. Sie sind eingeladen, eigene Vorschläge/ Stellungnahmen vorzubringen, die in die abschließende Überarbeitung der Planung einfließen.

#### Öffentliche Auslegung

In dieser zweiten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung liegt der Entwurf der FNP-Änderung einschl. Begründung und Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

#### Inhalt der Änderung

Seit 1994 stellt der Berliner Flächennutzungsplan für das Tempelhofer Feld Bau- und Freiflächenutzungen dar. Die Darstellungen des FNP werden entsprechend dem Konzept „Zukunft Tempelhofer Feld“ und dem kürzlich abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerb „Columbia-Quartier“ aktualisiert. Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft die Grundzüge der Planung und schafft die Grundlage für die weitere Vertiefung der Planungskonzeption und für eine schrittweise Entwicklung des Areals in den nachfolgenden Jahren.

#### Auslegungsorte

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin,  
Tel.: 9025-1348 / 1377

Montag bis Freitag: 8.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag bis 18.00 Uhr  
(bei Gesprächsbedarf bitten wir um Terminvereinbarung)

Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp)

Informationen erhalten Sie auch zu den üblichen Dienststunden im  
**Bezirksamt (Stadtplanungsamt / Fachbereich Stadtplanung)**



#### Änderung des Landschaftsprogramms einschl. Artenschutzprogramm

Die Änderung der Planungsziele für das Tempelhofer Feld führt zu einer Überarbeitung der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Berliner Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro), welches auf der Grundlage des realen Zustandes von Natur und Landschaft die umweltrelevanten Ziele und Maßnahmen für die jeweilig beabsichtigte Bodennutzung darstellt. Im Rahmen der Änderung des Landschaftsprogramms werden die vier Programmpäne Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholungs- und Freiraumnutzung überarbeitet.

#### Öffentliche Auslegung

Die beabsichtigten Grundzüge naturschutzfachlicher Ziele und Maßnahmen in den vier Programmpänen des Landschaftsprogramms, einschließlich Artenschutzprogramm sowie die Erläuterung der Strategischen Umweltprüfung werden öffentlich ausgelegt. Die Inhalte des zu ändernden Landschaftsprogramms sind zugleich Grundlage der Umweltprüfung für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können in der Abwägung unberücksichtigt bleiben.

#### Inhalt der Änderung

Auf Basis der Aktualisierung des realen Zustandes von Natur und Landschaft sind die umweltbezogenen Entwicklungsziele auf die geplante Bodennutzung und die stadtpolitische Zielsetzung neu auszurichten. Das Landschaftsprogramm stellt dabei die ökologische Bezugsbasis des FNP's dar. Die zukünftigen Entwicklungsziele und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege im Bereich des Tempelhofer Feldes werden aus dem aktuellen Konzept „Zukunft Tempelhofer Feld“ abgeleitet.

#### Auslegungsorte

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin,  
Tel.: 9025-1631

Montag bis Freitag: 8.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag bis 18.00 Uhr  
(bei Gesprächsbedarf bitten wir um Terminvereinbarung)

Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/lapro](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/lapro)

Informationen erhalten Sie auch zu den üblichen Dienststunden im  
**Bezirksamt (Stadtplanungsamt / Fachbereich Stadt-/ Landschaftsplanung bzw. im Amt für Umwelt, Natur / Fachbereich Natur)**

Die Bauleitplanung ist zweistufig. Sie beinhaltet den *Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan* (§§ 5 ff BauGB) und den *Bebauungsplan (BBP) als verbindlichen Bauleitplan* (§§ 8 ff BauGB). Den Darstellungen des FNPes kann die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung entnommen werden. Der FNP hat im Baugenehmigungsverfahren nur sehr beschränkte rechtliche Auswirkungen für die Grundstückseigentümer. Festlegungen des FNP können zur Information bei der Planung eines Bauvorhabens dienen, sie schaffen aber noch keinerlei Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung. Flächennutzungspläne betreffen immer das gesamte Gemeindegebiet.

Beispiel: Berliner Tagesspiegel 06.06.09: Öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wegen der beabsichtigten Änderung des FNP Berlin

**Beteiligung der Öffentlichkeit  
an der Bauleitplanung**

**Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf**  
**Bebauungsplan 7-30** (Geltungsbereich vgl. nebenstehenden Planausschnitt)

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

**Ziel/Zweck:** Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer Fläche für Bepflanzungen entlang der Ringstraße.

Sie können die Pläne und Entwürfe einsehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abgeben. Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

**Zeit:** Vom 5. Oktober 2009 bis einschließlich 30. Oktober 2009, Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten.

**Ort:** Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Planen, Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, Zimmer 3061, Tel.: 90277-2108 (Postanschrift: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 10820 Berlin)



Beispiel: Berliner Tagesspiegel 02.10.09: Öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wegen der beabsichtigten Aufstellung eines BBP

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes (zeichnerische und textliche) sind, im Unterschied zu denen im FNP, für die Bodennutzung rechtsverbindlich. Mit dem Vorliegen eines BBPes entsteht für die im Plangebiet liegenden Grundstücke unter Beachtung der o. g. Festsetzungen Baurecht. BBPe betreffen immer nur ein bestimmtes Plangebiet innerhalb des Gemeindegebietes.

Der Inhalt eines BBP ist in § 9 BauGB festgesetzt, nach § 30 BauGB handelt es sich aber mind. um Festsetzungen zu:

- Art baulicher Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Industrie, Sondernutzung)
- Maß baulicher Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ, Anzahl Vollgeschosse, Gebäudehöhe u. ä.)
- überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen, Baufenster)
- Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen (öffentliche Bedarfsflächen)

Sind diese Festsetzungen gegeben und ist die Erschließung gesichert, spricht man von einem *qualifizierten BBP* im Unterschied zum *einfachen BBP*.

In jedem BBP könne darüber hinaus in zeichnerischer und/oder textlicher Darstellungen weitere Festlegungen getroffen werden, z. B. zur Bauweise (offen/geschlossen, Firstrichtung, Hausform, Dachform) bzw. eine ergänzende Gestaltungssatzung beinhalten (Farbe, Zaunhöhe, Pflanzen ...)

### 2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet „nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung“ zehn verschiedene Baugebiete (§§ 1 ff BauNVO)

- Kleinsiedlungsgebiete (WS):  
kleine Einzel- oder Doppelhäuser, große Nutzgärten, landwirtschaftlicher Nebenerwerb, Läden zur Versorgung, nicht störende Handwerksbetriebe
- Reine Wohngebiete (WR):  
Wohngebäude
- Allgemeine Wohngebiete (WA):  
Wohngebäude, Läden zur Versorgung, nicht störende Handwerksbetriebe

- Besondere Wohngebiete (WB):  
Wohngebäude, Läden, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, insbesondere zur Erhaltung ihrer besonderen Eigenart
- Dorfgebiete (MD):  
Land- und Forstwirtschaftsbetriebe mit dazugehörigen Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe, Gartenbaubetriebe, Verwaltungen
- Mischgebiete (MI):  
Wohn-, Geschäfts-, Bürogebäude, Einzelhandel, Gewerbe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Verwaltung
- Kerngebiete (MK):  
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Gewerbe, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Personal
- Gewerbegebiete (GE)  
Gewerbebetriebe, Lager, Geschäfts-, Büro, Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Sport
- Industriegebiete (GI):  
Größere Gewerbe- und Industrieanlagen
- Sondergebiete (SO)  
Erholungsgebiete, Ferienhäuser, Einkaufszentren, Kliniken, Häfen, Messegelände, Kasernen u.a.

### **2.1.2. Maße der baulichen Nutzung**

s. §§ 16 ff BauNVO in Verb. mit PlanZVO

Grundflächenzahl GRZ:

Verhältnis der max. zulässigen Gebäude-Grundfläche zur überbaubaren Grundstücksfläche (z. B. 0,4 => Das 0,4-fache der Grundstücksfläche darf überbaut werden)

Geschossflächenzahl GFZ

Verhältnis der max. zulässigen Geschossfläche zur überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. 1,6 => Das 1,6-fache der Grundstücksfläche ist insgesamt als Geschossfläche zulässig.)

Zahl der Vollgeschosse

Anzahl der max. zulässigen oder zwingend zu errichtenden Vollgeschosse (z.B. III => Es dürfen drei Vollgeschosse gebaut werden.)

### **2.1.3. Bauweise**

§ 22 BauNVO in Verb. mit PlanZVO

- Offene Bauweise: o  
Gebäude mit max. 50 m Länge
- Geschlossene Bauweise: g  
Zusammenhängende Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand
- Nur Einzelhäuser zulässig: E
- Nur Doppelhäuser zulässig: D
- Einzel- oder Doppelhäuser zulässig: ED
- Nur Hausgruppen zulässig: H

## 2.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO in Verb. mit PlanZVO

Baulinie: -••-••-••-••-

Auf dieser Linie muss gebaut werden

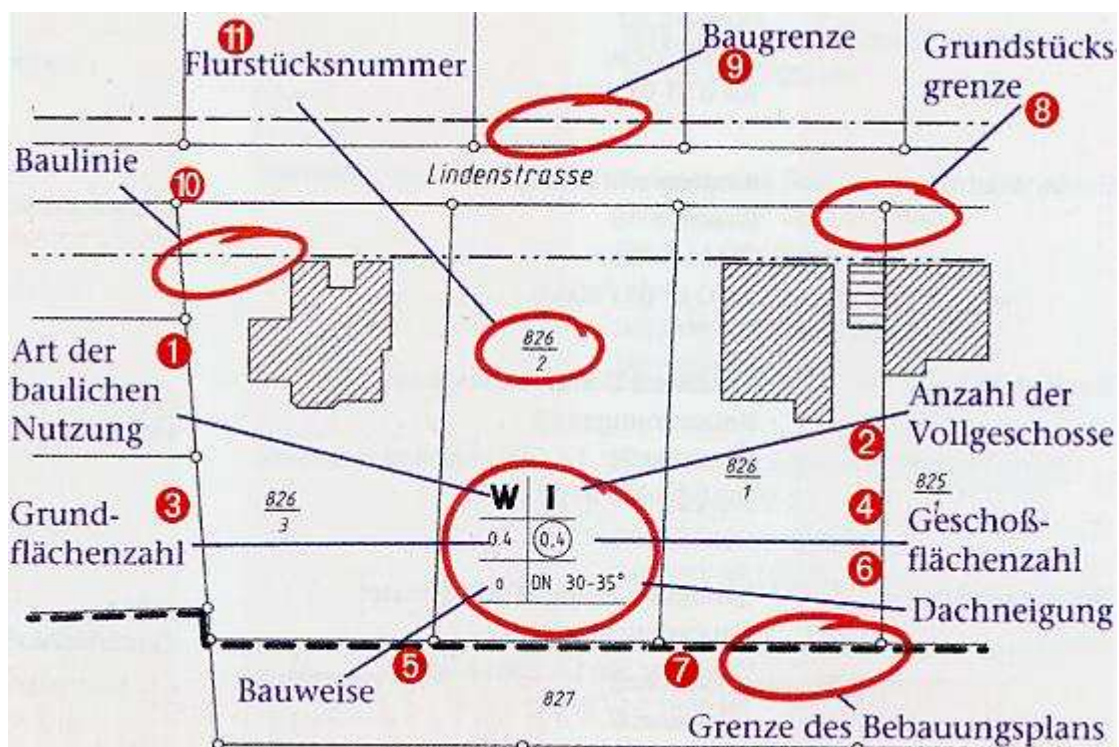
Baugrenze: -•-•-•-•-•-•-

Bis an diese Grenze darf max. gebaut werden

Abstandsflächen:

Festlegungen in den Landesbauordnungen, in der Regel mind. 3 m, Abstandsflächen müssen i. d. R. auf dem Grundstück liegen, dürfen sich nicht überlagern

Beispiel mit Erläuterungen für einen qualifizierten Bebauungsplan:



Quelle: <http://www.schneverdingen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=79&topmenu=2>

## 2.1.5. Erschließung

Ein BBP entfaltet nur dann Rechtswirkung, wenn „die Erschließung gesichert ist“. Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht. Die Kosten der (oberirdischen) Erschließungsanlagen (Straßen, Plätze, Grünanlagen u.ä.) trägt zu mind. 10% die Gemeinde, der Rest wird von den Anwohnern getragen. Alle anderen (leitungsgebundenen) Erschließungsanlagen (Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme) ist vollständig von den Anwohnern zu übernehmen.

## 2.2. Zusammenhang FNP - BBP

Bebauungspläne sollen auf der Grundlage des jeweiligen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es ist allerdings auch zulässig, den FNP und einen BBP parallel zu entwickeln oder sogar einen BBP zu beschließen, wenn für die Gemeinde kein FNP existiert. Die Erarbeitung von Bauleitplänen wird von den Gemeinden insbesondere dort angewandt, wo ein entsprechender Änderungsdruck besteht. Soll hingegen die städtebauliche Situation im Wesentlichen erhalten bleiben, wird von der Gemeinde häufig von der Erarbeitung rechtsverbindlicher Bauleitpläne abgesehen. In diesem Fall ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben und sonstigen Bodennutzungen nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen.

## 2.3. Sonderformen der Bauleitplanung

### 2.3.1. Städtebaulicher Vertrag

Als Ergänzung oder anstelle eines BBP kann die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit privaten Projektentwicklungsfirmen schließen (§ 11 BauGB). Hierin kann – schriftlich und in aller Regel befristet – vereinbart werden:

- Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf Kosten des Projektentwicklers
- Förderung und Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, insbesondere Wohnungsbau bei Problemen der Wohnraumversorgung
- Kostenübernahme für städtebauliche Maßnahmen
- Bereitstellung von Grundstücken
- Nutzung von umweltfreundlichen Anlagen für Wärme-, Strom- und Energieversorgung

### 2.3.2. Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)

Eine besondere Form eines BBP stellt der VEP dar (§ 12 BauGB). Hier stimmt die Gemeinde dem vorhabenbezogenen BBP eines Projektentwicklers zu. Der Projektentwickler verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag, innerhalb einer bestimmten Zeit ein bestimmtes Bauprojekt zu verwirklichen, alle Auflagen der Gemeinde umzusetzen und die Kosten zu tragen.

### 2.3.3. Bebauungspläne der Innenentwicklung

Für bestimmte bauliche Entwicklungen ist ein beschleunigtes und vereinfachtes planerisches Verfahren zulässig (§§ 13, 13a BauGB), insbesondere

- für die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Nachverdichtung (dichtere Bebauung)
- oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Schließung von Baulücken)

sofern keine Umwelt- oder Naturschutzbelange beeinträchtigt werden.

### 2.4. Die Sicherung der Bauleitplanung

Um die Bauleitplanung nicht zu gefährden, kann die Gemeinde für bis zu einem Jahr Anträge auf Bau- oder Teilungsgenehmigung o. ä. zurückweisen und/oder für bis zu zwei Jahren eine Veränderungssperre beschließen. (§§ 14 ff BauGB) Eine solche Veränderungssperre kann unter bestimmten Voraussetzungen verlängert werden. Zieht sich eine solche Veränderungssperre über mehr als vier Jahre hin, sind die betroffenen Eigentümer für damit zusammenhängende Vermögensnachteile zu entschädigen.

### 2.5. Bodenordnung

Nach §§ 45 ff BauGB gibt es für die Gemeinde die Möglichkeit, mittels einer Umlegung die Grundstücke in einem bestimmten Bereich (Umlegungsgebiet) neu zu ordnen. Dazu ist ein entsprechender Umlegungsbeschluss nötig, die Eigentümer sind bei der Aufstellung des Umlegungsplanes zu beteiligen und ggf. zu entschädigen.

### 2.6. Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines BBP

*„Im Geltungsbereich eines qualifizierten BBP, ... ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“*  
(§ 30 BauGB)

Damit besteht innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten BBP ein Rechtsanspruch des Bauwilligen auf die Baugenehmigung, sofern sein Bauvorhaben den Vorgaben des BBP entspricht und sonstige öffentliche oder private Rechte nicht verletzt werden.

### 2.7. Bauen im unbeplanten Innenbereich

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“* (§ 34 BauGB)

Liegt ein Vorhabensgrundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich), so ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB einzuschätzen. Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist in der Praxis oft schwierig. Sofern es für die Gemeinde keine Innenbereichssatzung gibt, die den Innenbereich eindeutig definiert, wird sie einzelfallbezogen durchgeführt. Grundsätzlich

wird der Zulässigkeitsrahmen im unbeplanten Innenbereich durch die Bebauung in der näheren Umgebung des Vorhabensgrundstücks bestimmt. Lt. höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es allerdings unzulässig, nur von der direkten Nachbarschaft auszugehen. Dies bezieht sich sowohl auf das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks (darunter versteht man die Größe des Gebäudes, auch im Verhältnis zur Grundstücksgröße) als auch auf die Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung usw.)

Selbstverständlich gilt für den Innenbereich ebenso wie für ein Bauvorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes oder jedes sonstige Bauvorhaben, dass es einer Baugenehmigung bedarf, sofern es nicht nach der jeweiligen Landesbauordnung genehmigungsfrei gestellt ist.

## 2.8. Bauen im Außenbereich

*Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein privilegiertes oder teilprivilegiertes Vorhaben handelt. (§ 35 BauGB)*

Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, also im Außenbereich, besteht grundsätzlich Bauverbot. Davon ausgenommen sind eine Reihe von sogenannten "privilegierten Vorhaben". Hierzu zählen beispielsweise bauliche Anlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Darüber hinaus können auch andere Vorhaben, nämlich „sonstige Vorhaben“ zugelassen werden, wenn die im § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange nicht entgegenstehen. Zur Interpretation dieser aufgeführten Belange werden durch die Bauaufsichtsbehörde sowohl einschlägige Gesetzeskommentare als auch Rechtsprechungen aus der Vergangenheit in die Entscheidungsfindung einbezogen.

## 3. Städtebauliche Sanierung

Hierbei geht es um die Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit oder Beeinträchtigung notwendiger Funktionen des Gebietes.

Mittels einer demokratisch aufgestellten Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet festgelegt. Damit gelten bestimmte Sanierungsaufgaben für die Gebäude, die die Gemeinde übernimmt die Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, ggf. Sozialplan und Bau von Gemeindebedarfseinrichtungen, den Eigentümern obliegen die Bauarbeiten an den Gebäuden - hierzu ist die Zustimmung der Sanierungsstelle erforderlich.

Während der Gültigkeit einer Sanierungssatzung wird im Grundbuch von Amts wegen ein Sanierungsvermerk eingetragen. Damit ist das Grundstück in seiner Verkehrsfähigkeit eingeschränkt.

## 4. Das Bauordnungsrecht

Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Landesrecht. Die jeweiligen Bestimmungen können also von Bundesland zu Bundesland voneinander abweichen. Das Bauordnungsrecht regelt die materiell-technischen Anforderungen an bauliche und sonstige diesem Recht unterworfenen Anlagen. Gesetzliche Grundlage zur Prüfung des Bauordnungsrechtes ist die jeweilige Landesbauordnung sowie evtl. weitere aufgrund der LBO erlassene Vorschriften, z. B. die Bauvorlagenverordnung (BauVorIV), die Garagen- und Stellplatzverordnung (GStV) oder die Bautechnische Prüfungsverordnung (BauPrüfV). Darüber hinaus sind alle bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen (DIN-Normen) zu beachten. Im Mittelpunkt der bauordnungsrechtlichen Prüfung steht die Beantwortung der Frage:

*„Darf so gebaut werden?“*

Hierbei müssen zeitlich drei Phasen unterschieden werden. Die erste Phase beinhaltet die Prüfung der Bauantragsunterlagen, die zweite Phase die Überwachung der Bauausführung und die dritte Phase Prüfungen während der Nutzung der baulichen Anlage. Überprüft wird die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften anhand der der Bauaufsichtsbehörde vorliegenden Antragsunterlagen (Bauvorlagen) sowie im Zuge der Bauausführung oder Nutzung anhand der errichteten baulichen Anlagen.

Aus dem Bauordnungsrecht ergibt sich die Beantwortung solcher wichtiger Fragen wie:

- Welche Abstände zu Grundstücksgrenzen müssen eingehalten werden?
- Welche Anforderungen werden an tragende und aussteifende Bauteile gestellt? (Statik)
- Wie sind Treppen, Rettungswege und Öffnungen (Fenster und Türen) auszubilden?
- Welche Anforderungen an haustechnische Anlagen werden erhoben?
- Wie sind Aufenthaltsräume und Wohnungen auszubilden?
- Welche Anforderungen werden an besondere bauliche Anlagen (Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Gaststätten, Industriebauten u.s.w.) gestellt?
- Welche Rechte und Pflichten haben die am Bau Beteiligten?
- Welches bauaufsichtliche Verfahren ist zu beschreiten?

## 5. Die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht)

Für die Erteilung einer Genehmigung ist das Einvernehmen der Gemeinde zum jeweiligen Vorhaben erforderlich. Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Umkehrschluss die Zustimmung der Gemeinde zwangsläufig auch zur Genehmigung durch die Bauaufsicht führt, da dem Vorhaben auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen können.

Das Baugenehmigungsverfahren ist ein Verwaltungsverfahren mit Konzentrationswirkung. Das heißt, in dieses Verfahren werden durch die Bauaufsichtsbehörde alle berührten Träger öffentlicher Belange und ggf. auch die Eigentümer der dem Vorhabensgrundstück benachbarten Grundstücke einbezogen. Ihre Stellungnahmen fließen in den Bescheid der Bauaufsichtsbehörde ein.

Sind für das Vorhaben behördliche Gestattungen (Genehmigungen, Erlaubnisse, Zulassungen oder Bewilligungen) nach anderen als bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, so darf die Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Bauaufsichtsbehörde diese behördlichen Gestattungen vorliegen (z. B. wasserrechtliche Erlaubnisse, Baumfällgenehmigungen, Entlassungen aus dem Landschaftsschutzgebiet, Zweckentfremdungsgenehmigung u.ä.). Auf diesem Wege erlangen andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen Bedeutung für die Beurteilung des beantragten Bauvorhabens.

Im Regelfall sind dies u.a.:

- das Bundesfernstraßengesetz,
- Bundes- und Landeswassergesetze,
- Bundes- und Landesnaturschutzgesetze,
- Emissions- und Immissionsschutzgesetze
- Denkmalschutzauflagen
- Fluchtwegeverordnung
- u. ä. m.

## 6. Das bauaufsichtliche Verfahren

Die untere Bauaufsichtsbehörde ist eine Ordnungsbehörde. Zur Beseitigung rechtswidriger Zustände (z. B. Bauen ohne Genehmigung oder abweichend von der Genehmigung) wird sie nach Kenntniserlangung per Gesetz tätig. Zur Wiederherstellung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung werden Ordnungsverfügungen erlassen und ggf. auch mit Zwangsmitteln durchgesetzt. Dies kann mit erheblichen finanziellen Nachteilen für den Eigentümer/Nutzer des betroffenen Gebäudes/Grundstücks verbunden sein, mitunter sogar seine wirtschaftliche Existenz bedrohen.

Im Regelfall wird die Bauaufsichtsbehörde allerdings nur antragsgebunden im Baugenehmigungsverfahren tätig. Zuständig für die Bescheidung von Bauanträgen im Land Berlin ist das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des jeweiligen Stadtbezirkes der Immobilie.

Die LBO Berlin regelt u. a., für welche Bauvorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist. Andererseits sei an dieser Stelle auch auf den umfangreichen Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben hingewiesen. Wichtig ist jedoch, dass bei den dort aufgeführten Vorhaben die Verpflichtung zur Einholung von Genehmigungen und Erlaubnissen nach anderen Vorschriften (beispielsweise das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis) bestehen bleibt. Die Genehmigungsfreiheit lässt auch die Pflicht zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften (z.B. der technischen Vorschriften, wie DIN-Vorschriften) unberührt. Zu beachten sind auch örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen und Satzungen. Auch dürfen nur Bauprodukte und Bauarten zum Einsatz gelangen, deren Brauchbarkeit nachgewiesen ist (§§ 17 bis 25 BauO Bln). Gehört das Vorhaben nicht zu den verfahrensfreien Vorhaben (§ 62 BauO Bln) oder genehmigungsfreien Vorhaben (§ 63 BauO Bln), so ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Der Gesetzgeber hat allerdings für bestimmte Vorhaben Verfahrensvereinfachungen vorgesehen. So werden im § 64 der BauO Berlin das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und erst im § 71 ff die Bestimmungen für die formelle Baugenehmigung fixiert. Die genehmigungsfreien bzw. vereinfachten Verfahren führen jedoch regelmäßig auch zu einer eingeschränkten Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde.

### **6.1. Verfahrensfreie Bauvorhaben**

Der § 62 listet eine große Anzahl von Bauvorhaben auf, die keinem wie auch immer gearteten genehmigungsverfahren unterliegen. Diese Vorhaben müssen trotzdem den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, bauaufsichtliche Maßnahmen der zuständigen Baubehörde sind möglich.

### **6.2. Genehmigungsfreistellung**

Existiert ein rechtsverbindlicher BBP oder liegt ein planungsrechtlicher Vorbescheid vor und entspricht das Gebäude den dort festgesetzten Bedingungen, ist das Bauvorhaben von einer förmlichen Baugenehmigung befreit (§ 63). Allerdings hat der Bauherr die erforderlichen Unterlagen bei der Baubehörde einzureichen. Ergeht innerhalb von einem Monat kein Bescheid, kann der Bauherr mit den Bauarbeiten beginnen.

### **6.3. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren**

Für kleine Wohn- sowie Nebengebäude auch außerhalb des Geltungsbereiches eines BBPes kann ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren zeichnet sich dadurch aus, dass sich die Prüfung des Bauantrages auf die in § 64 genannten Punkte beschränkt, wodurch sich evtl. ein Zeit- und Kostenvorteil für den Bauherrn ergibt. Allerdings gilt auch hier wieder, dass die üblichen Bauvorlagen einzureichen sind.

## 6.4. Die Baugenehmigung

Eine formelle Baugenehmigung ist nötig bei Sonderbauten, Hochhäusern und allen anderen Gebäuden, für die nicht ausdrücklich eine Freistellung oder Vereinfachung vorgesehen ist (§ 65). Hier sind die nötigen Bauvorlagen mit dem Bauantrag einzureichen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung erteilt ist.

## 7. Bauvorlagen, Geltungsdauer, Kontrollen

Laut § 69 (2) Bauordnung Berlin "*sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen*".

Welche das sind und was sie im Einzelnen enthalten, wird durch die jeweilige Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) beschrieben.

Geforderte Unterlagen könnten z.B. sein:

- Lageplan (Katastrerauszug)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Baubeschreibung (allg. textliche Darstellung des Bauvorhabens)
- Betriebsbeschreibung (bei gewerblichen Anlagen)
- Standsicherheitsnachweis (Statik)
- Nachweis des Wärme-, Schall-, Brandschutzes
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Berechnung von Kennzahlen (umbauter Raum, Wohn-/Nutzfläche, GRZ, GFZ, BMZ u. ä.)

Vorlagenberechtigt sind Architekten, Ingenieure und andere Fachleute bzw. die bei der Baukammer Berlin registrierten Berechtigten (§ 66)

Ist ein Bauantrag einmal genehmigt, so gelten auch alle Ausnahmen als genehmigt.

Die Geltungsdauer einer Baugenehmigung beträgt in Berlin drei Jahre, innerhalb derer mit dem Bau begonnen werden muss; auf Antrag kann diese Frist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Baugenehmigung erlischt, wenn die Bauausführung um mehr als ein Jahr unterbrochen wird (§ 72)

Der Beginn und/oder das Ende der Arbeiten sind auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, gleiches gilt für die Aufnahme der Nutzung (§ 81)

Da auch die Abwicklung eines Bauvorhabens der Bauaufsicht unterliegt (§ 80), werden durch die Bauaufsichtsbehörde Kontrollen durchgeführt. Dazu gehören laufende Kontrollen (z.B. Kontrolle der Moniereisen vor dem Gießen von Betondecken), die **Rohbauabnahme** (Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Rohbau) sowie die **Endabnahme** (Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung).

Damit verbunden ist regelmäßig auch eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Tauglichkeit bzw. sichere Benutzbarkeit der Schornsteine.

Auch eine spätere Kontrolle der bestimmungsgemäßen Nutzung ist möglich.

## 8. Öffentliche Baulasten

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben kann davon abhängig gemacht werden, dass der Grundstückseigentümer für das Grundstück bestimmte öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasten) übernimmt. Diese Baulasten werden durch die Baubehörde im Baulastenverzeichnis geführt und gelten wie eine Grunddienstbarkeit auch gegen Rechtsnachfolger. Sie erlöschen erst durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden, vergleichbar mit einer Dienstbarkeit.

Eintragungen im Grundbuch sind im Unterschied zu einer Baulast regelmäßig privatrechtlicher Natur.

Über die Baulasten wird in den meisten Bundesländern bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Daneben enthält das Liegenschaftskataster nachrichtlich Hinweise auf Baulasten im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB). Die Baulasten sind in dem Fall nicht im Grundbuch verzeichnet.

Daraus ergibt sich die „Gefahr“ für den Käufer eines Grundstücks, bestimmte Belastungen nicht zu erfahren, wenn er sich mit dem Grundbuchauszug begnügt. Auch der Notar sieht in aller Regel das Baulastenverzeichnis nicht ein, sollte in diesem Fall aber einen entsprechenden Warnhinweis in den Grundstückskaufvertrag mit aufnehmen, z. B.: „Der Notar hat keine Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen. Trotz entsprechender Belehrung bestehen die Vertragspartner auf die sofortige Beurkundung. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine öffentlich-rechtlichen Baulasten bekannt sind.“

Die Baulast muss in einem Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Die Löschung einer Baulast kann nur durch einen schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

Baulastverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben.

Die Länder Brandenburg und Bayern führen keine Baulastbücher, dort können (lt. Landesbaurecht, Bauordnungen der Länder) öffentliche Baulasten im Grundbuch als persönlich beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten der Baubehörde dinglich gesichert werden. Damit sind hier dann auch diese öffentlich-rechtlichen Belastungen für einen Interessenten ebenso transparent wie privatrechtliche Lasten und Beschränkungen.

Beispiele für Baulasten: Stellplatzpflicht, Abstandsflächen, Erschließung (Wege-recht), Kinderspielflächen, Standsicherheit, ...

## 9. Altlasten

Altlasten, also Schadstoffe, Verunreinigungen, diverse umweltschädigende Hinterlassenschaften können den Wert eines Grundstücks erheblich mindern und möglicherweise eine (rentable) Bebauung verhindern. Allerdings muss man diese Belastungen aber auch in Erfahrung bringen. Dies erreicht man durch Einsicht in das in

den einzelnen Bundesländern geführte Altlastenkataster lt. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Ziel des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Es gilt:

- schädliche Bodenveränderungen abzuwehren,
- Böden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Es bestehen Meldepflichten, wenn es Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen gibt.

Es ist möglich, bei den zuständigen Behörden Auskünfte über Boden- und Grundwasserverunreinigungen zu erhalten.

Beispiel Berlin: Im Land Berlin erfolgt die Datenerfassung zu Bodenbelastungen im **Bodenbelastungskataster (BBK)**. Das BBK enthält insbesondere die nach dem BBodSchG vorgenommenen Bewertungen der Behörde, Angaben zur Nutzungsgeschichte und aktueller Nutzung, vorliegende Gutachten bzw. Daten der durchgeführten behördlichen Maßnahmen.

Das Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG) räumt der Allgemeinheit ein umfassendes Informationsrecht auf das in Akten festgehaltene Wissen und Handeln öffentlicher Stellen unter Wahrung des Schutzes personenbezogener Daten ein. Ein rechtliches Interesse muss nicht dargelegt werden

Umweltinformationen werden auf Antrag zugänglich gemacht. Der Antrag muss erkennen lassen, für welches Grundstück die Auskunft erteilt werden soll; Angabe des (der) Flurstücks(e) ist hilfreich, aber nicht zwingend erforderlich. Der Zugang kann durch Auskunftserteilung, Gewährung von Akteneinsicht oder in sonstiger Weise eröffnet werden. (<http://www.berlin.de/umwelt/aufgaben/boden-auskuenfte-uig.html>)

Quellenverzeichnis:

- Raumordnungsgesetz
- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Bauordnung Berlin
- Bauvorlagenverordnung
- Murfeld (Hrsg.) u. a.: Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, Hammonia Verlag
- [www.berlin.de](http://www.berlin.de)