

## **GESETZENTWURF**

**der Landesregierung**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze**

#### **1. Problem**

Die Bauministerkonferenz hatte festgestellt, dass sich die Bauordnungen der Länder in den Jahren nach 1990 erheblich auseinander entwickelt haben. Die Rechtseinheit im Bauordnungsrecht drohte unterzugehen. Eine Rechtszersplitterung auf diesem Gebiet ist als ein nachteiliger Standortfaktor für die Wirtschaft beurteilt worden. Die Bauministerkonferenz hatte, um die Integrations- und Leitbildfunktion der Musterbauordnung für die Länder nicht verloren gehen zu lassen, eine grundlegende Modernisierung dieses Regelwerks vorgenommen und im Jahre 2002 eine neue Musterbauordnung beschlossen.

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern soll entsprechend dem Kabinettsbeschluss vom 3. Februar 2004 mit dem Ziel, das Bauordnungsrecht im Land zu modernisieren und zugleich einen Beitrag zur Rechtseinheit im Bauordnungsrecht der Länder zu leisten, nach dem Leitbild der Musterbauordnung umfassend neu gestaltet werden. Der Umfang des genehmigungsfreien Bauens soll ausgeweitet werden. Zugleich soll die Konzentrationswirkung des Baugenehmigungsverfahrens hergestellt werden, um zu erreichen, dass ein Bauherr neben der Baugenehmigung keine anderen nach Landesrecht vorgeschriebenen anlagenbezogenen Erlaubnisse mehr einholen muss. Die Baugenehmigung soll die entscheidende behördliche Freigabe sein, die einen Bauherrn berechtigt, ein Bauvorhaben ins Werk zu setzen.

## 2. Lösung

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird im Wege des vorliegenden Ablösungsgesetzes in Anpassung an die neue Musterbauordnung neu gestaltet.

Es wird weitergehender als bisher auf materielle Anforderungen sowie auf staatliche Prüfungen und Überwachungen verzichtet. Die Bauherrenseite (der Bauherr und in dessen Auftrag der Entwurfsverfasser, der Bauunternehmer und der Bauleiter als fachlicher Berater des Bauherrn) steht mehr als bisher in der Eigenverantwortung für ihr Bauvorhaben. Dies stellt eine grundlegende ordnungspolitische Entscheidung für weniger staatliche Kontrolle und für mehr Verantwortung für den Einzelnen dar. Die Freistellung von Vorhaben von der Baugenehmigungspflicht wird ausgeweitet. Baurechtliche und bautechnische Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde werden grundsätzlich voneinander entkoppelt.

Im materiellen Recht wird der Umfang der Regelungen reduziert. Dies betrifft vor allem

- das Abstandsflächenrecht,
- die Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen,
- das Stellplatzrecht durch den Verzicht auf eine landesweite gesetzliche Vorgabe zur Anzahl der notwendigen Stellplätze; stattdessen werden die Gemeinden ermächtigt, je nach örtlicher Situation per Satzung zu bestimmen, ob und in welcher Anzahl notwendige Stellplätze und Garagen bei einem Bauvorhaben herzustellen sind.

Ein neues Brandschutzkonzept findet Eingang in die Landesbauordnung. Für kleinere Gebäude gibt es Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile. Für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen wird der konstruktive Holzbau ermöglicht.

Barrierefreies Bauen wird für alle öffentlich zugänglichen Teile baulicher Anlagen vorgeschrieben.

Das bauaufsichtliche Verfahrensrecht wird neu strukturiert. Baurechtlich unbedeutende Vorhaben werden verfahrensfrei gestellt. Die Zuordnung von Vorhaben zur Genehmigungsfreistellung (im Bebauungsplangebiet) und zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (im unbeplanten Bereich) wird auf alle Wohngebäude - außer Hochhäuser - ausgeweitet.

Durch die Änderung einzelner Fachgesetze des Landes wird erreicht, dass dem Baugenehmigungsverfahren eine Konzentrationswirkung zukommt und somit ein Bauherr neben der Baugenehmigung keine anderen nach Landesrecht vorgeschriebenen anlagenbezogenen Erlaubnisse mehr einholen muss. Die jeweilige fachrechtliche Genehmigung wird mit der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Fachbehörde erteilt. Die Baugenehmigung wird der „Schlüssel“ zur Baufreigabe eines Vorhabens.

Eine Befristung der Geltung der Landesbauordnung ist nicht vorgesehen, weil die Landesbauordnung eine Vorschrift von besonders grundlegendem Inhalt ist und im Übrigen europäisches Recht umsetzt.

### 3. Alternativen

Dem Land steht es frei, ob und wann es seine Landesbauordnung neu gestaltet. Es besteht die Alternative, jetzt auf die Änderung der Landesbauordnung zu verzichten. Damit würde einhergehen, dass das Bauordnungsrecht in Mecklenburg-Vorpommern veraltet und gegenüber der Entwicklung in den anderen Ländern mehr und mehr zurückbleibt.

Es besteht weiter die Alternative, die Leitbildfunktion der Musterbauordnung und damit das Ziel der Rechtseinheit unbeachtet zu lassen und eine neue Landesbauordnung nach den Wünschen der Ressorts sowie der Verbände und Interessengruppen zu entwerfen.

### 4. Notwendigkeit der Regelung

Die Prüfung hat ergeben, dass die Regelung notwendig ist, weil durch die Neugestaltung der Landesbauordnung Regelungen abgebaut werden, das Bauen erleichtert und ein - für die Entwicklung der Wirtschaft im Land durchaus bedeutsamer - Schritt hin zur Rechtseinheit im Bauordnungsrecht gegangen wird.

### 5. Kosten

Den öffentlichen Haushalten entstehen keine Kosten. Die Anforderungen hinsichtlich des barrierefreien Bauens werden im Bereich des Bauens der öffentlichen Hand (Bund, Land und Kommunen) gegenüber den derzeitigen Anforderungen nicht verschärft.

Bei den Vollzugsbehörden entsteht insgesamt kein zusätzlicher Aufwand und es fallen auch keine sonstigen Kosten an. Das Prüfprogramm im „vollen“ Baugenehmigungsverfahren wird durch die Neugestaltung der Landesbauordnung nicht wesentlich verändert. Es werden aber mehr Vorhaben als bisher dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (mit einem auf das Planungsrecht reduzierten Prüfprogramm) zugewiesen und mehr Vorhaben baugenehmigungsfrei gestellt. Damit ist ein Rückgang der in Baugenehmigungsverfahren vorzunehmenden bauaufsichtlichen Prüftätigkeit verbunden.

Dieser Aufwands- und Kostenreduzierung bei den Bauaufsichtsbehörden steht infolge der Zuweisung der Aufgabe „bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren“ für Staatshochbauten ein geringfügig höherer Bearbeitungsaufwand bei den unteren Bauaufsichtsbehörden gegenüber (landesweit schätzungsweise 5 Zustimmungsverfahren und 10 Kenntnisnahmen von Militärbauvorhaben pro Jahr mit insgesamt 120 Sachbearbeiterstunden Mehraufwand).

Auch kann im Zusammenhang mit der weitergehenden Baugenehmigungsfreistellung bei den Bauaufsichtsbehörden ein höherer Aufwand entstehen für die Bürger- und Bauherrenberatung sowie bei repressivem Handeln gegen rechtswidriges Bauen.

Kostenminderung (geringerer Prüfaufwand) und Kostenerhöhung (Zustimmungsverfahren, Bürgerberatung, repressives Handeln) gleichen sich etwa aus.

Die vorgesehene Konzentration aller öffentlich-rechtlichen Gestattungen für ein Bauvorhaben in der Baugenehmigung führt bei den Bauaufsichtsbehörden wegen der vorzunehmenden Koordinierung mit anderen Fachbehörden zu einem höheren Verwaltungsaufwand. Wegen der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung erteilen die Fachbehörden in nur geringerer Zahl von Fällen eigenständige Genehmigungen. Das führt bei Landesbehörden zu geringeren Gebühreneinnahmen. Für die mit der Baugenehmigung erteilten anderen öffentlich-rechtlichen Gestattungen ist die Schaffung eines Baugebührentarifs vorgesehen, der die Verwaltungskosten deckt und den Bauantragsteller nicht mehr belastet als bisher bei von ihm separat einzuholenden Genehmigungen. Die Kostenvorteile liegen auf der kommunalen Seite.

Die Entscheidung über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans wird bei verfahrensfreien Bauvorhaben - wegen der größeren Sachnähe - den Gemeinden zugewiesen. Die Zahl solcher Fälle und der Bearbeitungsaufwand bei den Gemeinden dürften gering sein. Soweit die gemeindliche Kostenordnung es jeweils vorsieht, können die Gemeinden für die Entscheidung Verwaltungsgebühren erheben.

**DER MINISTERPRÄSIDENT  
DES LANDES  
MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Schwerin, den 9. August 2005

An die  
Präsidentin des Landtages  
Mecklenburg-Vorpommern  
Frau Sylvia Bretschneider  
Lennéstraße 1

19053 Schwerin

Betr.: Entwurf eines Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur  
Änderung anderer Gesetze

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

beiliegend übersende ich Ihnen den von der Landesregierung am 2. August 2005  
beschlossenen Entwurf des vorbezeichneten Gesetzes mit Begründung. Ich bitte, die  
Beschlussfassung des Landtages herbeizuführen.

Federführend ist das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

**Dr. Harald Ringstorff**

## **ENTWURF**

### **eines Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze**

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### **Artikel 1** **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)\***

#### **Inhaltsübersicht:**

##### **Teil 1** **Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Allgemeine Anforderungen

##### **Teil 2** **Das Grundstück und seine Bebauung**

- § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- § 6 Abstandsflächen, Abstände
- § 7 Teilung von Grundstücken
- § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

---

\* Die Verpflichtungen aus der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften (ABl. EG Nr. L 204 S. 37), zuletzt geändert durch die Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998 (ABl. EG Nr. L 217 S. 18) sind beachtet worden.

Das Gesetz dient der Umsetzung

- der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nr. L 175 S. 40), geändert durch Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 (ABl. EG Nr. L 73 S. 5),
- der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über Bauprodukte (ABl. EG Nr. L 40 S. 12).

**Teil 3**  
**Bauliche Anlagen**

**Abschnitt 1**  
**Gestaltung**

- § 9 Gestaltung
- § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

**Abschnitt 2**  
**Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

- § 11 Baustelle
- § 12 Standsicherheit
- § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse
- § 14 Brandschutz
- § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz
- § 16 Verkehrssicherheit

**Abschnitt 3**  
**Bauprodukte, Bauarten**

- § 17 Bauprodukte
- § 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- § 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- § 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- § 21 Bauarten
- § 22 Übereinstimmungsnachweis
- § 23 Übereinstimmungserklärung des Herstellers
- § 24 Übereinstimmungszertifikat
- § 25 Prüf-, Zertifizierungs-, Überwachungsstellen

**Abschnitt 4**  
**Wände, Decken, Dächer**

- § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- § 27 Tragende Wände, Stützen
- § 28 Außenwände
- § 29 Trennwände
- § 30 Brandwände
- § 31 Decken
- § 32 Dächer

**Abschnitt 5**  
**Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen**

- § 33 Erster und zweiter Rettungsweg
- § 34 Treppen
- § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge
- § 36 Notwendige Flure, offene Gänge
- § 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen
- § 38 Umwehrungen

**Abschnitt 6**  
**Technische Gebäudeausrüstung**

- § 39 Aufzüge
- § 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
- § 41 Lüftungsanlagen
- § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung
- § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler
- § 44 Kleinkläranlagen, Gruben
- § 45 Aufbewahrung fester Abfallstoffe
- § 46 Blitzschutzanlagen

**Abschnitt 7**  
**Nutzungsbedingte Anforderungen**

- § 47 Aufenthaltsräume
- § 48 Wohnungen
- § 49 Stellplätze, Garagen
- § 50 Barrierefreies Bauen
- § 51 Sonderbauten

**Teil 4**  
**Die am Bau Beteiligten**

- § 52 Grundpflichten
- § 53 Bauherr
- § 54 Entwurfsverfasser
- § 55 Unternehmer
- § 56 Bauleiter

## **Teil 5**

### **Bauaufsichtsbehörden, Verfahren**

#### **Abschnitt 1**

##### **Bauaufsichtsbehörden**

§ 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden

§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

#### **Abschnitt 2**

##### **Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

§ 59 Grundsatz

§ 60 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

§ 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

§ 62 Genehmigungsfreistellung

#### **Abschnitt 3**

##### **Genehmigungsverfahren**

§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

§ 64 Baugenehmigungsverfahren

§ 65 Bauvorlageberechtigung

§ 66 Bautechnische Nachweise

§ 67 Abweichungen

§ 68 Bauantrag, Bauvorlagen

§ 69 Behandlung des Bauantrags

§ 70 Beteiligung der Nachbarn

§ 71 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

§ 72 Baugenehmigung, Baubeginn

§ 73 Geltungsdauer der Baugenehmigung

§ 74 Teilbaugenehmigung

§ 75 Vorbescheid

§ 76 Genehmigung Fliegender Bauten

§ 77 Bauaufsichtliche Zustimmung

#### **Abschnitt 4**

##### **Bauaufsichtliche Maßnahmen**

§ 78 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte

§ 79 Einstellung von Arbeiten

§ 80 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

**Abschnitt 5**  
**Bauüberwachung**

- § 81 Bauüberwachung
- § 82 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

**Abschnitt 6**  
**Baulasten**

- § 83 Baulasten, Baulastenverzeichnis

**Teil 6**  
**Ordnungswidrigkeiten, Verordnungsermächtigungen**  
**Übergangsvorschriften**

- § 84 Ordnungswidrigkeiten
- § 85 Verordnungsermächtigungen
- § 86 Örtliche Bauvorschriften
- § 87 Übergangsvorschriften

**Teil 1**  
**Allgemeine Vorschriften****§ 1**  
**Anwendungsbereich**

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
5. Kräne und Krananlagen mit Ausnahme der Kranbahnen und Kranfundamente,
6. Schiffe und andere schwimmende Anlagen in Häfen, für die wasserverkehrsrechtliche Regelungen getroffen sind, ausgenommen schwimmende Häuser.

**§ 2**  
**Begriffe**

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Sport- und Spielflächen,
4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
5. Freizeit- und Vergnügungsparks,

6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
7. Gerüste,
8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

(2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Wohngebäude sind Gebäude, die nur Wohnungen und die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten, darüber hinaus allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger, denen gegenüber die Wohnungen überwiegen müssen.

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> und
- b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen; bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht. Wird ein Nebengebäude an ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 angebaut, verändert sich die Gebäudeklasse nicht, wenn das Nebengebäude nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a oder b verfahrensfrei ist.

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
  - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
  - b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1.000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,

17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
  18. Anlagen und Räume, die in den Nummern 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.
- (5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.
- (6) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.
- (7) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.
- (8) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.
- (9) Bauprodukte sind
1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
  2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.
- (10) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

### **§ 3**

#### **Allgemeine Anforderungen**

- (1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.
- (2) Bauprodukte und Bauarten dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(3) Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt werden; § 17 Abs. 3 und § 21 bleiben unberührt.

(4) Für die Beseitigung von Anlagen und für die Änderung ihrer Nutzung gelten die Absätze 1 und 3 entsprechend.

(5) Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

## **Teil 2**

### **Das Grundstück und seine Bebauung**

#### **§ 4**

#### **Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden**

(1) Gebäude dürfen nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

(2) Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.

#### **§ 5**

#### **Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken**

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

## § 6

### Abstandsflächen, Abstände

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

(2) Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen sowie Abstände im Sinne des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Andernfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet. Satz 1 bis 4 gilt für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt  $0,4 H$ , mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von  $0,2 H$ , mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
  - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
  - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
  - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

(7) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht eingehaltenden Bebauung nach Nummern 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

## **§ 7** **Teilung von Grundstücken**

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 67 entsprechend anzuwenden.

**§ 8****Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

**Teil 3  
Bauliche Anlagen****Abschnitt 1  
Gestaltung****§ 9****Gestaltung**

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

**§ 10****Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten**

(1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

(3) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist,

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
2. einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen,
3. Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefasst sind,
4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und Versammlungsstätten, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken,
5. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen.

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden. An Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs können auch andere Werbeanlagen zugelassen werden, soweit diese die Eigenart des Gebiets und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf

1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
2. Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,
3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
4. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes.

**Abschnitt 2****Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung****§ 11  
Baustelle**

- (1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.
- (2) Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen oder durch Warnzeichen zu kennzeichnen. Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.
- (3) Bei der Ausführung nicht verfahrensfreier Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.
- (4) Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

**§ 12  
Standicherheit**

- (1) Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. Die Standicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.
- (2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.

**§ 13  
Schutz gegen schädliche Einflüsse**

Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen geeignet sein.

#### **§ 14 Brandschutz**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

#### **§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz**

(1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.

(2) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(3) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

#### **§ 16 Verkehrssicherheit**

(1) Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.

(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

### **Abschnitt 3 Bauprodukte, Bauarten**

#### **§ 17 Bauprodukte**

(1) Bauprodukte dürfen für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck

1. von den nach Absatz 2 bekannt gemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie aufgrund des Übereinstimmungsnachweises nach § 22 das Übereinstimmungszeichen tragen oder

## 2. nach den Vorschriften

- a) des Bauproduktengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1998 (BGBl. I S. 812), zuletzt geändert durch Artikel 8a des Gesetzes vom 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2),
- b) zur Umsetzung der Richtlinie 89/106 EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte vom 21. Dezember 1988 (ABl. EG Nr. L 40 S. 12), geändert durch Artikel 4 der Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 (ABl. EG Nr. L 220 S. 1), durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
- c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 des Bauproduktengesetzes berücksichtigen,

in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Gemeinschaften (CE-Kennzeichnung) tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen- und Leistungsstufen ausweist oder die Leistung des Bauprodukts angibt.

Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln nicht in der Bauregelliste A bekannt gemacht sind. Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit nach Absatz 3.

(2) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde für Bauprodukte, für die nicht nur die Vorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 maßgebend sind, in der Bauregelliste A die technischen Regeln bekannt, die zur Erfüllung der in diesem Gesetz und in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen erforderlich sind. Diese technischen Regeln gelten als Technische Baubestimmungen im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 1.

(3) Bauprodukte, für die technische Regeln in der Bauregelliste A nach Absatz 2 bekannt gemacht worden sind und die von diesen wesentlich abweichen oder für die es Technische Baubestimmungen oder allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauprodukte), müssen

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 18),
2. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 19) oder
3. eine Zustimmung im Einzelfall (§ 20)

haben. Ausgenommen sind Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die das Deutsche Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in einer Liste C öffentlich bekannt gemacht hat.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen bestimmte Nachweise der Verwendbarkeit und bestimmte Übereinstimmungsnachweise nach Maßgabe der §§ 17 bis 20 und der §§ 22 bis 25 zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.

(5) Bei Bauprodukten nach Absatz 1 Nr. 1, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(6) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 vorgeschrieben werden.

(7) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste B

1. festlegen, welche der Klassen und Leistungsstufen, die in Normen, Leitlinien oder europäischen technischen Zulassungen nach dem Bauproduktengesetz oder in anderen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften enthalten sind, Bauprodukte nach Absatz 1 Nr. 2 erfüllen müssen, und
2. bekannt machen, inwieweit andere Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 des Bauproduktengesetzes nicht berücksichtigen.

## **§ 18**

### **Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung**

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist.

(2) Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Soweit erforderlich, sind Probestücke vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. § 69 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

(4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; § 73 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.

(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch im Land Mecklenburg-Vorpommern.

## **§ 19**

### **Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

(1) Bauprodukte,

1. deren Verwendung nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient, oder

2. die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden,

bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. Das Deutsche Institut für Bautechnik macht dies mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauprodukte im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste A bekannt.

(2) Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 für nicht geregelte Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist. § 18 Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.

**§ 20****Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen im Einzelfall

1. Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz oder nach sonstigen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, jedoch deren Anforderungen nicht erfüllen, und
2. nicht geregelte Bauprodukte

verwendet werden, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

**§ 21****Bauarten**

(1) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauarten), dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 18) oder
2. eine Zustimmung im Einzelfall (§ 20)

erteilt worden ist. Anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient oder nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt wird. Das Deutsche Institut für Bautechnik macht diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauarten im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste A bekannt. § 17 Abs. 5 und 6 sowie §§ 18, 19 Abs. 2 und § 20 gelten entsprechend. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich ist.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, Absatz 1 ganz oder teilweise anwendbar ist, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

## **§ 22 Übereinstimmungsnachweis**

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 17 Abs. 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

(2) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch

1. Übereinstimmungserklärung des Herstellers (§ 23) oder
2. Übereinstimmungszertifikat (§ 24).

Die Bestätigung durch Übereinstimmungszertifikat kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder in der Bauregelliste A vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur der Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach § 23 Abs. 1, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne das erforderliche Übereinstimmungszertifikat gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen.

(3) Für Bauarten gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Die Übereinstimmungserklärung und die Erklärung, dass ein Übereinstimmungszertifikat erteilt ist, hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

(5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch im Land Mecklenburg-Vorpommern.

## **§ 23 Übereinstimmungserklärung des Herstellers**

(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkseigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(2) In den technischen Regeln nach § 17 Abs. 2, in der Bauregelliste A, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

#### **§ 24 Übereinstimmungszertifikat**

(1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist von einer Zertifizierungsstelle nach § 25 zu erteilen, wenn das Bauprodukt

1. den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und
2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Absatzes 2 unterliegt.

(2) Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 25 durchzuführen. Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

#### **§ 25 Prüf-, Zertifizierungs-, Überwachungsstellen**

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine Person, Stelle oder Überwachungsgemeinschaft als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 19 Abs. 2),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (§ 23 Abs. 2),
3. Zertifizierungsstelle (§ 24 Abs. 1),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 24 Abs. 2),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 17 Abs. 6 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 17 Abs. 5

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

(2) Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Land Mecklenburg-Vorpommern. Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen, die nach Artikel 16 Abs. 2 der Richtlinie 89/106 EWG von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaften oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum anerkannt worden sind, stehen den Ergebnissen der in Absatz 1 genannten Stellen gleich. Dies gilt auch für Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen anderer Staaten, wenn sie in einem Artikel 16 Abs. 2 der Richtlinie 89/106 EWG entsprechenden Verfahren anerkannt worden sind.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde erkennt auf Antrag eine Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde als Stelle nach Artikel 16 Abs. 2 der Richtlinie 89/106 EWG an, wenn in dem in Artikel 16 Abs. 2 der Richtlinie 89/106 EWG vorgesehenen Verfahren nachgewiesen ist, dass die Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde die Voraussetzungen erfüllt, nach den Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Gemeinschaften oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen. Dies gilt auch für die Anerkennung von Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die nach den Vorschriften eines anderen Staates zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen beabsichtigen, wenn der erforderliche Nachweis in einem Artikel 16 Abs. 2 der Richtlinie 89/106 EWG entsprechenden Verfahren geführt wird.

#### **Abschnitt 4** **Wände, Decken, Dächer**

### **§ 26**

#### **Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**

(1) Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in

1. nichtbrennbare,
2. schwerentflammbar,
3. normalentflammbar.

Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbar Baustoffe) dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

(2) Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in

1. feuerbeständige,
2. hochfeuerhemmende,
3. feuerhemmende;

die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen

1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nr. 2,
2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nr. 3

entsprechen.

**§ 27**  
**Tragende Wände, Stützen**

(1) Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein. Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend,

sein. Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Abs. 4 bleibt unberührt,
2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend

sein.

**§ 28**  
**Außenwände**

(1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

(2) Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Satz 1 gilt nicht für brennbare Fensterprofile und Fugendichtungen sowie brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.

(3) Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein; Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt sind. Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, müssen schwerentflammbar sein.

(4) Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie Doppelfassaden und hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen.

(5) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

### **§ 29 Trennwände**

(1) Trennwände nach Absatz 2 müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

(2) Trennwände sind erforderlich

1. zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren,

2. zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,

3. zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Kellergeschoss.

(3) Trennwände nach Absatz 2 Nr. 1 und 3 müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, jedoch mindestens feuerhemmend sein. Trennwände nach Absatz 2 Nr. 2 müssen feuerbeständig sein.

(4) Die Trennwände nach Absatz 2 sind bis zur Rohdecke, im Dachraum bis unter die Dachhaut zu führen; werden in Dachräumen Trennwände nur bis zur Rohdecke geführt, ist diese Decke als raumabschließendes Bauteil einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend herzustellen.

(5) Öffnungen in Trennwänden nach Absatz 2 sind nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

### **§ 30 Brandwände**

(1) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

(2) Brandwände sind erforderlich

1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist,

2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,
3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10.000 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes.

(3) Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Anstelle von Brandwänden nach Satz 1 sind zulässig

1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,
2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände,
3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben,
4. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4 feuerbeständige Wände, wenn der umbaute Raum des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2.000 m<sup>3</sup> ist.

(4) Brandwände müssen bis zur Bedachung durchgehen und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürfen anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die Wände im Übrigen Absatz 3 Satz 1 entsprechen,
2. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,
3. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
4. die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und
5. Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

(5) Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen ausgebildet ist.

(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie Doppelfassaden oder hinterlüftete Außenwandbekleidungen, dürfen ohne besondere Vorkehrungen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.

(8) Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

(10) Absatz 2 Nr. 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6 Nr. 2, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.

(11) Die Absätze 4 bis 10 gelten entsprechend auch für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind.

### **§ 31 Decken**

(1) Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
  2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
  3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend
- sein.

Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Abs. 4 bleibt unberührt,
2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) Im Kellergeschoss müssen Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend

sein. Decken müssen feuerbeständig sein

1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes.

(3) Der Anschluss der Decken an die Außenwand ist so herzustellen, dass er den Anforderungen aus Absatz 1 Satz 1 genügt.

(4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen,
3. im Übrigen, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

## **§ 32 Dächer**

(1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

(2) Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die Dächer der Gebäude

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,
2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m,

3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,
4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m

einhalten. Soweit Dächer der Gebäude nach Satz 1 Abstand halten müssen, genügt bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in den Fällen

1. der Nummer 1 ein Abstand von mindestens 6 m,
2. der Nummer 2 ein Abstand von mindestens 9 m,
3. der Nummer 3 ein Abstand von mindestens 12 m.

Es dürfen zwei Wohngebäude mit jeweils nur einer Wohnung und mit weicher Bedachung als Doppelhaus aneinandergelagert werden, wenn die Grundstückseigentümer durch Baulast die Verpflichtung übernommen haben, mit weicher Bedachung aneinander zu bauen und das Aneinanderbauen zu dulden; ein solches Doppelhaus gilt im Sinne des Satzes 2 als ein Gebäude.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,
3. Lichtkuppeln und Oberlichte von Wohngebäuden,
4. Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen,
5. Eingangsüberdachungen aus brennbaren Baustoffen, wenn die Eingänge nur zu Wohnungen führen.

(4) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 sind

1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Absatz 1 und
2. begrünte Bedachungen

zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

(5) Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 30 cm über die Bedachung geführt sind,
2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(6) Dächer von traufseitig aneinander gebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagrecht gemessen mindestens 2 m von der Brandwand oder der Wand, die anstelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.

(7) Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. Dies gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

(8) Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen müssen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

(9) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

## **Abschnitt 5**

### **Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen**

#### **§ 33**

#### **Erster und zweiter Rettungsweg**

(1) Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.

(2) Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

(3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

### **§ 34 Treppen**

(1) Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(2) Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. In Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sind einschiebbare Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsraum zulässig.

(3) Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. Dies gilt nicht für Treppen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,

2. nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2.

(4) Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen,

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 aus nichtbrennbaren Baustoffen,

3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerhemmend

sein. Tragende Teile von Außentreppen nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.

(6) Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.

(7) Eine Treppe darf nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt; zwischen Treppe und Tür ist ein ausreichender Treppenabsatz anzuordnen.

**§ 35**  
**Notwendige Treppenräume, Ausgänge**

(1) Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

(2) Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. Übereinander liegende Kellergeschosse müssen jeweils mindestens zwei Ausgänge in notwendige Treppenräume oder ins Freie haben. Sind mehrere notwendige Treppenräume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und dass die Rettungswege möglichst kurz sind.

(3) Jeder notwendige Treppenraum muss an einer Außenwand liegen und einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. Innenliegende notwendige Treppenräume sind zulässig, wenn ihre Nutzung ausreichend lang nicht durch Raucheintritt gefährdet werden kann. Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraumes nicht unmittelbar ins Freie führt, muss der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie

1. mindestens so breit sein wie die dazugehörigen Treppenläufe,
2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraumes erfüllen,
3. rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und
4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

(4) Die Wände notwendiger Treppenräume müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauart von Brandwänden haben,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend und
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend  
sein.

Dies ist nicht erforderlich für Außenwände von Treppenträumen, die aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können. Der obere Abschluss notwendiger Treppenträume muss als raumabschließendes Bauteil die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudes haben; dies gilt nicht, wenn der obere Abschluss das Dach ist und die Treppenträume bis unter die Dachhaut reichen.

(5) In notwendigen Treppenträumen und in Räumen nach Absatz 3 Satz 3 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben,
3. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen bestehen.

(6) In notwendigen Treppenträumen müssen Öffnungen

1. zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lager- und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup>, ausgenommen Wohnungen, mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,
2. zu notwendigen Fluren rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,
3. zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mindestens dicht- und selbstschließende Abschlüsse

haben. Die Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichte enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

(7) Notwendige Treppenträume müssen zu beleuchten sein. Innenliegende notwendige Treppenträume müssen in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

(8) Notwendige Treppenträume müssen belüftet werden können. Sie müssen in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben, die geöffnet werden können. Für innenliegende notwendige Treppenträume und notwendige Treppenträume in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m ist an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1 m<sup>2</sup> erforderlich; sie muss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

**§ 36**  
**Notwendige Flure, offene Gänge**

(1) Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder ins Freie führen (notwendige Flure), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Flure sind nicht erforderlich

1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. in sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen in Kellergeschossen,
3. innerhalb von Wohnungen oder innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>,
4. innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>; das gilt auch für Teile größerer Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sind, Trennwände nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach § 33 Abs. 1 hat.

(2) Notwendige Flure müssen so breit sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. In den Fluren ist eine Folge von weniger als drei Stufen unzulässig.

(3) Notwendige Flure sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein. Die Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen; sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist. Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstrepfenraum führen, dürfen nicht länger als 15 m sein. Satz 1 bis 4 gilt nicht für offene Gänge nach Absatz 5.

(4) Die Wände notwendiger Flure müssen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend, in Kellergeschossen, deren tragende und aussteifende Bauteile feuerbeständig sein müssen, feuerbeständig sein. Die Wände sind bis an die Rohdecke zu führen. Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend und ein demjenigen nach Satz 1 vergleichbarer Raumabschluss sichergestellt ist. Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen; Öffnungen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(5) Für Wände und Brüstungen notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, gilt Absatz 4 entsprechend. Fenster sind in diesen Außenwänden ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m zulässig.

(6) In notwendigen Fluren sowie in offenen Gängen nach Absatz 5 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Unterdecken und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben.

**§ 37****Fenster, Türen, sonstige Öffnungen**

- (1) Können die Fensterflächen nicht gefahrlos vom Erdboden, vom Innern des Gebäudes, von Loggien oder Balkonen aus gereinigt werden, so sind Vorrichtungen wie Aufzüge, Halterungen oder Stangen anzubringen, die eine Reinigung von außen ermöglichen.
- (2) Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht erkannt werden können. Weitere Schutzmaßnahmen sind für größere Glasflächen vorzusehen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.
- (3) Eingangstüren von Wohnungen, die über Aufzüge erreichbar sein müssen, müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.
- (4) Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.
- (5) Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein.

**§ 38****Umwehrungen**

- (1) In, an und auf baulichen Anlagen sind zu umwehren oder mit Brüstungen zu versehen:
1. Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1 m tiefer liegende Flächen angrenzen; dies gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht,
  2. nicht begehbbare Oberlichte und Glasabdeckungen in Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, wenn sie weniger als 0,50 m aus diesen Flächen herausragen,
  3. Dächer oder Dachteile, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind,
  4. Öffnungen in begehbbaren Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3, wenn sie nicht sicher abgedeckt sind,
  5. nicht begehbbare Glasflächen in Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3,
  6. die freien Seiten von Treppenläufen, Treppenabsätzen und Treppenöffnungen (Treppenaugen),
  7. Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, wenn sie nicht verkehrssicher abgedeckt sind.

(2) In Verkehrsflächen liegende Kellerlichtschächte und Betriebsschächte sind in Höhe der Verkehrsfläche verkehrssicher abzudecken. An und in Verkehrsflächen liegende Abdeckungen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein. Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstung unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern.

(3) Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.

(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m,
2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.

## **Abschnitt 6** **Technische Gebäudeausrüstung**

### **§ 39** **Aufzüge**

(1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,
2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,
3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen,
4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2;

sie müssen sicher umkleidet sein.

(2) Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend sein; Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.

(3) Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 vom Hundert der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m<sup>2</sup> haben. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. § 50 Abs. 3 Satz 1 bis 5 gilt entsprechend. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

(5) Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.

#### **§ 40**

##### **Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**

(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; dies gilt nicht für Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen,
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen.

(2) In notwendigen Treppenträumen, in Räumen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 und in notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

(3) Für Installationsschächte und -kanäle gelten Absatz 1 sowie § 41 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 entsprechend.

### **§ 41** **Lüftungsanlagen**

- (1) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein; sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.
- (2) Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; brennbare Baustoffe sind zulässig, wenn ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung nicht zu befürchten ist. Lüftungsleitungen dürfen raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur überbrücken, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder wenn Vorkehrungen hiergegen getroffen sind.
- (3) Lüftungsanlagen sind so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.
- (4) Lüftungsanlagen dürfen nicht in Abgasanlagen eingeführt werden; die gemeinsame Nutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung der Abgase von Feuerstätten ist zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes bestehen. Die Abluft ist ins Freie zu führen. Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.
- (5) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht
  1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
  2. innerhalb von Wohnungen,
  3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen.
- (6) Für raumluftechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

### **§ 42** **Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung**

- (1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.
- (2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen.
- (3) Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. Sie müssen leicht gereinigt werden können.

(4) Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebsicher und brandsicher sein. Diese Behälter sowie feste Brennstoffe sind so aufzustellen oder zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.

#### **§ 43**

##### **Sanitäre Anlagen, Wasserzähler**

(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

#### **§ 44**

##### **Kleinkläranlagen, Gruben**

Kleinkläranlagen und Gruben müssen wasserdicht und ausreichend groß sein. Sie müssen eine dichte und sichere Abdeckung sowie Reinigungs- und Entleerungsöffnungen haben. Diese Öffnungen dürfen nur vom Freien aus zugänglich sein. Die Anlagen sind so zu entlüften, dass Gesundheitsschäden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die Zuleitungen zu Abwasserentsorgungsanlagen müssen geschlossen, dicht, und, soweit erforderlich, zum Reinigen eingerichtet sein.

#### **§ 45**

##### **Aufbewahrung fester Abfallstoffe**

Feste Abfallstoffe dürfen innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Räume

1. Trennwände und Decken als raumabschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände und
2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen haben,
3. unmittelbar vom Freien entleert werden können und
4. eine ständig wirksame Lüftung haben.

**§ 46**  
**Blitzschutzanlagen**

Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

**Abschnitt 7**  
**Nutzungsbedingte Anforderungen**

**§ 47**  
**Aufenthaltsräume**

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie Aufenthaltsräume im Dachraum eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaste Vorbauten und Loggien haben.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

**§ 48**  
**Wohnungen**

(1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein mindestens 5 m<sup>2</sup> großer Abstellraum herzustellen. Liegt der Abstellraum für eine Wohnung außerhalb der Wohnung, muss zusätzlich innerhalb der Wohnung eine Abstellfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> hergestellt werden.

(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

#### **§ 49 Stellplätze, Garagen**

(1) Die notwendigen Stellplätze oder Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4) sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

(2) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen oder Garagen zu verwenden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen. Soweit für den Verwendungszweck nach Satz 1 kein Bedarf besteht, kann der Geldbetrag auch für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs verwendet werden.

(3) Ist nach der Nutzung der baulichen Anlage mit einem erheblichen Zu- oder Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu rechnen, sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang herzustellen.

#### **§ 50 Barrierefreies Bauen**

(1) In Wohngebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen muss mindestens eine Wohnung barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische und, soweit vorhanden, der Freisitz mit dem Rollstuhl zugänglich sein. § 39 Abs. 4 bleibt unberührt.

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen 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. Diese Anforderungen gelten insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Sport- und Freizeitstätten,
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
5. Verkaufsstätten mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche und Gaststätten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Gastraumfläche,
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

(3) Bauliche Anlagen nach Absatz 2 müssen durch einen Eingang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Rampen dürfen nicht mehr als 6 v. H. geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Die Treppen müssen Setzstufen haben. Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. Ein Toilettenraum muss auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet und erreichbar sein; er ist zu kennzeichnen. § 39 Abs. 4 gilt auch für Gebäude mit einer geringeren Höhe als nach § 39 Abs. 4 Satz 1, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist oder die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

#### **§ 51 Sonderbauten**

An Sonderbauten (§ 2 Abs. 4) können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Die Anforderungen und Erleichterungen nach Satz 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
2. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenden Flächen der Grundstücke,
3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
4. die Anlage von Zu- und Abfahrten,
5. die Anlage von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,
6. die Bauart und Anordnung aller für die Stand- und Verkehrssicherheit, den Brand-, Wärme-, Schall- oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen,
7. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen,
8. die Löschwasserrückhaltung,

9. die Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenträumen, Fluren, Ausgängen und sonstigen Rettungswegen,
10. die Beleuchtung und Energieversorgung,
11. die Lüftung und Rauchableitung,
12. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
13. die Wasserversorgung,
14. die Aufbewahrung und Entsorgung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
15. die Stellplätze und Garagen,
16. die barrierefreie Nutzbarkeit,
17. die zulässige Zahl der Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitz- und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
18. die Zahl der Toiletten für Besucher,
19. Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts,
20. weitere zu erbringende Bescheinigungen,
21. die Bestellung und Qualifikation des Bauleiters und der Fachbauleiter,
22. den Betrieb und die Nutzung einschließlich der Bestellung und der Qualifikation eines Brandschutzbeauftragten,
23. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfungen und die Bescheinigungen, die hierüber zu erbringen sind.

#### **Teil 4** **Die am Bau Beteiligten**

### **§ 52** **Grundpflichten**

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und der Beseitigung von Anlagen sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

### **§ 53 Bauherr**

(1) Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. Er hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung des jeweiligen Bauvorhabens notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen angefertigt werden. Dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Er hat vor Baubeginn den Namen des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. Wechselt der Bauherr, hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(2) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. Im Übrigen findet § 18 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes entsprechende Anwendung.

### **§ 54 Entwurfsverfasser**

(1) Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.

### **§ 55 Unternehmer**

(1) Jeder Unternehmer ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

(2) Jeder Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass er für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.

## **§ 56 Bauleiter**

(1) Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen und den für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen durchgeführt wird und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

(2) Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind geeignete Fachbauleiter heranzuziehen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiter und seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

## **Teil 5 Bauaufsichtsbehörden, Verfahren**

### **Abschnitt 1 Bauaufsichtsbehörden**

## **§ 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Bauaufsichtsbehörden sind

1. die Landräte und die Oberbürgermeister der kreisfreien Städte als untere Bauaufsichtsbehörden und
2. das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium als oberste Bauaufsichtsbehörde.

Die Landkreise und kreisfreien Städte nehmen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden im übertragenen Wirkungskreis wahr.

(2) Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Sind für zusammenhängende bauliche Anlagen mehrere Bauaufsichtsbehörden zuständig, so bestimmt die oberste Bauaufsichtsbehörde die zuständige Bauaufsichtsbehörde; dies gilt auch, wenn die örtliche Zuständigkeit aus anderen Gründen zweifelhaft ist.

(3) Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten.

**§ 58****Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

(2) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolger.

(3) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 5 Abs. 3 der Verfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) wird insoweit eingeschränkt.

**Abschnitt 2****Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit****§ 59****Grundsatz**

(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist. Die Beseitigung von Anlagen, die als Denkmale in die Denkmallisten eingetragen sind, bedarf ebenfalls der Baugenehmigung.

(2) Handelt es sich bei dem genehmigungsbedürftigen Vorhaben um ein solches, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), oder nach dem Landes-UVP-Gesetz vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531, 631), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 302), einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, so muss das Genehmigungsverfahren den Anforderungen des genannten Gesetzes entsprechen.

(3) Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 60 bis 62, 76 und § 77 Abs. 1 Satz 3 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach §§ 63, 64, 66 Abs. 4 und 77 Abs. 3 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

**§ 60****Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

Keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach diesem Gesetz bedürfen

1. nach wasserrechtlichen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
2. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
3. Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach dem Atomrecht bedürfen.

**§ 61****Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:
  - a) eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich,
  - b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich,
  - c) Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen, höchstens 150 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
  - d) Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu 5 m, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen und höchstens 250 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben,
  - e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
  - f) Schutzhütten für Wanderer, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
  - g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m,
  - h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,

- 
- i) Wochenendhäuser bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche auf den dafür vorgesehenen Bereichen von Campingplätzen;
2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:
- a) Abgasanlagen in und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m,
- b) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
- c) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung;
3. folgende Anlagen der Ver- und Entsorgung:
- a) Brunnen,
- b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser oder der Wasserwirtschaft dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>;
4. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:
- a) unbeschadet der Nummer 3 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup> sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,
- b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,
- c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
- d) Signalhochbauten für die Landesvermessung;
5. folgende Behälter:
- a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 6 m<sup>3</sup>,
- b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>,
- c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und einer Höhe bis zu 3 m,
- d) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,

- e) Fahrhilfen, Kompost- und ähnliche Anlagen,
  - f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>;
6. folgende Mauern und Einfriedungen:
- a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
  - b) offene Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen;
7. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m;
8. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis zu 300 m<sup>2</sup>;
9. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
- a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,
  - b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,
  - c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
  - d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,
  - e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,
  - f) Stege ohne Aufbauten in und an Gewässern;
10. folgende tragende und nichttragende Bauteile:
- a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
  - b) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,
  - c) Außenwandverkleidungen, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen;

## 11. folgende Werbeanlagen, Warenautomaten:

- a) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup>,
- b) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,
- c) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,
- d) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m,
- e) Warenautomaten;

## 12. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

- a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- b) Gerüste,
- c) Toilettenwagen,
- d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
- e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,
- f) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten;

## 13. folgende Plätze:

- a) Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen und, soweit sie befestigt sind, eine Fläche von nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> haben,
- b) nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten,
- c) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1;

## 14. folgende sonstige Anlagen:

- a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup>,
- b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- d) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
- e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

## (2) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

## (3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1,
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Satz 1 und 2 gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen, die als Denkmale in die Denkmallisten eingetragen sind. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2 muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, von einem Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Abs. 2 Satz 1 und 2 bestätigt sein. Bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, bauaufsichtlich geprüft sein; Halbsatz 1 gilt entsprechend, wenn die Beseitigung eines Gebäudes sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann. Satz 4 und 5 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 72 Abs. 7 Nr. 2, Abs. 9 Satz 1 gilt entsprechend.

## (4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

## § 62 Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden,
  2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
  3. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach Nummer 1 und 2,
- ausgenommen Sonderbauten.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches liegt,
2. es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt wurde.

(3) Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Trägerin der Bauaufsichtsbehörde ist, eine Ausfertigung der Unterlagen unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde vor. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches nicht beantragen wird, darf der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Will der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach Satz 2 und 3 zulässig geworden ist, beginnen, gilt Satz 1 bis 3 entsprechend.

(4) Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Nr. 4 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. Hat der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 4 als Bauantrag zu behandeln ist, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.

(5) § 66 bleibt unberührt. § 68 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 Satz 1 und 2, § 72 Abs. 7 Nr. 2, Abs. 8 und 9 sind entsprechend anzuwenden.

(6) Die vorläufige Untersagung eines Vorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches ist durch die Bauaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrages der Gemeinde auszusprechen.

(7) Ist das Vorhaben wegen Verstoßes gegen Vorschriften, die wegen der Unwirksamkeit des Bebauungsplans anzuwenden sind, rechtswidrig, darf die Beseitigung oder Untersagung der Nutzung nur angeordnet werden, soweit Rechte Dritter verletzt werden.

### **Abschnitt 3 Genehmigungsverfahren**

#### **§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

(1) Bei

- a) Wohngebäuden,
- b) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- c) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a und b,

ausgenommen Sonderbauten, prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,
2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Abs. 1 und 2 Satz 2 sowie
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

§ 61 Abs. 3 Satz 2 bis 5 und § 66 bleiben unberührt.

(2) Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigem Grund schriftlich gegenüber dem Bauherrn um bis zu einem Monat verlängern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der nach Satz 1 maßgeblichen Frist versagt wird. Dies gilt nicht, wenn die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn innerhalb der nach Satz 1 Halbsatz 1 maßgeblichen Frist mitteilt, dass die Gemeinde ihr nach dem Baugesetzbuch erforderliches Einvernehmen versagt hat und die Ersetzung nach § 71 erfolgen soll. Satz 1 gilt auch nicht, wenn für die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften Verbände beteiligt werden müssen.

**§ 64**  
**Baugenehmigungsverfahren**

Bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen, die nicht unter § 63 fallen, prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,
2. Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes,
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

§ 66 bleibt unberührt.

**§ 65**  
**Bauvorlageberechtigung**

(1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist.

(2) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architekt“ führen darf,
2. in die von der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern geführte Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist oder in einem anderen Land als Ingenieur in eine entsprechende Liste eingetragen ist,
3. die Berufsbezeichnung „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden, oder
4. die Berufsbezeichnung „Ingenieur“ in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, mindestens zwei Jahre als Ingenieur tätig war und Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

(3) Die Beschränkungen des Absatzes 2 gelten nicht für

1. Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Absatz 2 verfasst werden, und
2. bei geringfügigen oder technisch einfachen Bauvorhaben.

**§ 66**  
**Bautechnische Nachweise**

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 85 Abs. 3 anderes bestimmt ist. Die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt ist.

(2) Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,

muss der Standsicherheitsnachweis von einem Bauingenieur oder einem Architekten mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, der in einer von der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern oder der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern zu führenden Liste eingetragen ist. Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Standsicherheitsnachweis von einem Tragwerksplaner nach Satz 1 erstellt werden. Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, muss der Brandschutznachweis erstellt sein von

1. einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten, der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat,
2. einem Prüfsingenieur für Brandschutz,

der in einer von der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern oder der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern zu führenden Liste oder in einem anderen Land in eine entsprechende Liste eingetragen ist. Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Brandschutznachweis von einem Brandschutzplaner nach Satz 3 erstellt werden.

(3) Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 3 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei
  - a) Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
  - b) Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen,
  - c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m

muss der Standsicherheitsnachweis bauaufsichtlich geprüft sein; das gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. Bei

1. Sonderbauten,
2. Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3,
3. Gebäuden der Gebäudeklasse 5

muss der Brandschutznachweis bauaufsichtlich geprüft sein.

(4) Außer in den Fällen des Absatzes 3 werden bautechnische Nachweise nicht geprüft; § 67 bleibt unberührt. Einer bauaufsichtlichen Prüfung bedarf es ferner nicht, soweit für das Bauvorhaben Standsicherheitsnachweise vorliegen, die von einem Prüfamte für Standsicherheit allgemein geprüft sind (Typenprüfung); Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Mecklenburg-Vorpommern.

#### **§ 67 Abweichungen**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 vereinbar sind. § 3 Abs. 3 Satz 3 bleibt unberührt.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung nach § 31 des Baugesetzbuches oder von Regelungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2.

#### **§ 68 Bauantrag, Bauvorlagen**

(1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

(3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der Einwirkung des Bauvorhabens auf die Umgebung verlangt werden, dass es in geeigneter Weise auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

(4) Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von Fachplanern nach § 54 Abs. 2 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. Ist der Bauherr nicht Grundstückseigentümer, kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.

### **§ 69 Behandlung des Bauantrags**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen,

1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann;

die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die Gemeinde oder die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt. Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen, es sei denn, die verspätete Stellungnahme ist für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von Bedeutung.

(2) Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

### **§ 70 Beteiligung der Nachbarn**

(1) Die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) sind nach den Absätzen 2 bis 4 zu beteiligen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde soll die Nachbarn vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einwendungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

(3) Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder dem Bauvorhaben auf andere Weise zugestimmt haben.

(4) Haben die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist ihnen die Baugenehmigung zuzustellen.

### **§ 71**

#### **Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

(1) Hat eine Gemeinde ihr nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 1, § 36 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, ist das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu ersetzen. Die Ersetzung erfolgt durch die Erteilung der Baugenehmigung.

(2) § 82 der Kommunalverfassung findet keine Anwendung.

(3) Die Baugenehmigung ist zugleich eine begründungspflichtige Ersatzvornahme. Widerspruch und Anfechtungsklage einer Gemeinde gegen die Ersatzvornahme haben keine aufschiebende Wirkung.

(4) Die Gemeinde ist vor Erteilung der Baugenehmigung anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

(5) Die Absätze 1 bis 4 finden entsprechende Anwendung, soweit innerhalb anderer Zulassungsverfahren die Entscheidung über die Baugenehmigung eingeschlossen ist.

### **§ 72**

#### **Baugenehmigung, Baubeginn**

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

(2) Bei Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes-UVP-Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird, muss zudem sichergestellt sein, dass

1. Gefahren für die in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 4 dieser Gesetze genannten Schutzgüter nicht hervorgerufen werden können und
2. Vorsorge gegen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere durch Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik, getroffen wird.

(3) Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform; sie ist nur insoweit zu begründen, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und der Nachbar nicht nach § 70 Abs. 3 zugestimmt hat.

(4) Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden.

(5) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

(6) Wird mit der Baugenehmigung zugleich eine andere Gestattung erteilt, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften einem Dritten bekannt zu geben ist, so hat die Bauaufsichtsbehörde die Bekanntgabe vorzunehmen. Von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Abweichung, einer Ausnahme oder einer Befreiung ist die Gemeinde zu unterrichten, wenn sie nicht Trägerin der Bauaufsichtsbehörde ist. Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

(7) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn

1. die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist und
2. die Baubeginnsanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

(8) Vor Baubeginn eines Gebäudes müssen die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. Baugenehmigungen, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

(9) Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige). Mit dieser Anzeige sind der Energiebedarfsausweis oder der Wärmebedarfsausweis vorzulegen. Sie sind von einem Bauvorlageberechtigten oder einem Fachplaner im Sinne des § 54 Abs. 2 zu erstellen. Sofern bei der Ausführung des Vorhabens von den Vorlagen, die der energetischen Berechnung zugrunde lagen, nicht nur unerheblich abgewichen wird, ist ein neuer Ausweis zu erstellen und der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

### **§ 73**

#### **Geltungsdauer der Genehmigung**

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

#### **§ 74 Teilbaugenehmigung**

Ist ein Bauantrag eingereicht, kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden (Teilbaugenehmigung). § 72 gilt entsprechend.

#### **§ 75 Vorbescheid**

Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. §§ 68 bis 70, 72 Abs. 1 bis 5 und § 73 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend.

#### **§ 76 Genehmigung Fliegender Bauten**

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste sind keine Fliegenden Bauten.

(2) Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. Dies gilt nicht für

1. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden,
2. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,
3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,
4. Zelte, die Fliegende Bauten sind, mit einer Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup>.

(3) Die Ausführungsgenehmigung wird von der obersten Bauaufsichtsbehörde erteilt, soweit der Antragsteller seine Hauptwohnung oder seine gewerbliche Niederlassung in Mecklenburg-Vorpommern hat oder, wenn der Antragsteller seine Hauptwohnung oder seine gewerbliche Niederlassung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland hat, der Fliegende Bau in Mecklenburg-Vorpommern erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.

(4) Die Genehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll; sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 73 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Mecklenburg-Vorpommern.

(5) Der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel seines Wohnsitzes oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.

(6) Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1 nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten ist.

(7) Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil die Betriebssicherheit oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. Wird die Aufstellung oder der Gebrauch untersagt, ist dies in das Prüfbuch einzutragen. Die ausstellende Behörde ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Behörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

(8) Bei Fliegenden Bauten, die von Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde aus Gründen der Sicherheit Nachabnahmen durchführen. Das Ergebnis der Nachabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

(9) § 68 Abs. 1, 2 und 4, § 81 Abs. 1 und 4 gelten entsprechend.

## **§ 77**

### **Bauaufsichtliche Zustimmung**

(1) Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungs-freistellung und Bauüberwachung, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes übertragen ist und
2. die Baudienststelle ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt ist.

Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Zustimmung entfällt, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. Keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde prüft

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches und
2. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den nach Satz 1 zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.

(4) Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören. § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 des Baugesetzbuches gilt entsprechend. Im Übrigen sind die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

(5) Anlagen, die der Landesverteidigung dienen, sind abweichend von den Absätzen 1 bis 4 der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. § 76 Abs. 2 bis 9 findet auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen, keine Anwendung.

#### **Abschnitt 4** **Bauaufsichtliche Maßnahmen**

### **§ 78** **Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte**

Sind Bauprodukte entgegen § 22 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerfen oder beseitigen lassen.

### **§ 79 Einstellung von Arbeiten**

(1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen. Dies gilt auch dann, wenn

1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des § 72 Abs. 7 und 9 Satz 1 begonnen wurde, oder
2. bei der Ausführung
  - a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,
  - b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen abgewichen wird,
3. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen § 17 Abs. 1 keine CE-Kennzeichnung oder kein Ü-Zeichen tragen,
4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung (§ 17 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) oder dem Ü-Zeichen (§ 22 Abs. 4) gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

### **§ 80 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

(1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

(2) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden. Wird eine unzulässige Nutzung trotz einer schriftlich verfügten Nutzungsuntersagung fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Anlagen oder Teile der Anlagen versiegeln.

**Abschnitt 5**  
**Bauüberwachung****§ 81**  
**Bauüberwachung**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde überwacht nach näherer Maßgabe der Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 2 die Bauausführung bei baulichen Anlagen

1. nach § 66 Abs. 3 Satz 1 hinsichtlich des von ihr bauaufsichtlich geprüften Standsicherheitsnachweises,
2. nach § 66 Abs. 3 Satz 2 hinsichtlich des von ihr bauaufsichtlich geprüften Brandschutznachweises.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, ist die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung vom Nachweisersteller oder einem anderen Nachweisberechtigten im Sinne des § 66 Abs. 2 Satz 3 zu bestätigen.

(3) Im Rahmen der Bauüberwachung können Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen zu Prüfzwecken entnommen werden.

(4) Im Rahmen der Bauüberwachung ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

**§ 82**  
**Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden. Die Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Fortführung der Bauarbeiten zugestimmt hat.

(2) Der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. In den Fällen des § 81 Abs. 2 Satz 2 ist die jeweilige Bestätigung mit der Anzeige nach Satz 1 vorzulegen. Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt. Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat; Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn er die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt hat.

**Abschnitt 6  
Baulasten****§ 83  
Baulasten, Baulastenverzeichnis**

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen,
2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen.

**Teil 6  
Ordnungswidrigkeiten, Verordnungsermächtigungen,  
Übergangsvorschriften****§ 84  
Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer nach § 85 Abs. 1 bis 3 erlassenen Rechtsverordnung oder einer nach § 86 Abs. 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
2. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz zulässigen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist,

3. ohne die erforderliche Baugenehmigung (§ 59 Abs. 1), Teilbaugenehmigung (§ 74) oder Abweichung (§ 67) oder abweichend davon bauliche Anlagen errichtet, ändert, benutzt oder entgegen § 61 Abs. 3 Satz 3 bis 6 beseitigt,
4. entgegen der Vorschrift des § 62 Abs. 3 Satz 2 bis 4 mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,
5. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung (§ 76 Abs. 2) in Gebrauch nimmt oder ohne Anzeige und Abnahme (§ 76 Abs. 6) in Gebrauch nimmt,
6. entgegen der Vorschrift des § 72 Abs. 7 mit Bauarbeiten beginnt, entgegen der Vorschrift des § 61 Abs. 3 Satz 7 mit der Beseitigung einer Anlage beginnt, entgegen den Vorschriften des § 82 Abs. 1 Bauarbeiten fortsetzt oder entgegen der Vorschrift des § 82 Abs. 2 Satz 1 und 2 bauliche Anlagen nutzt,
7. die Baubeginnsanzeige (§ 72 Abs. 9 Satz 1) nicht oder nicht fristgerecht erstattet,
8. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 4 vorliegen,
9. Bauprodukte entgegen § 17 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
10. Bauarten entgegen § 21 ohne allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall anwendet,
11. als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder als deren Vertreter den Vorschriften des § 53 Abs. 1, § 54 Abs. 1 Satz 3, § 55 Abs. 1 oder § 56 Abs. 1 zuwiderhandelt.

Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nr. 8 bis 10 begangen worden, können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden; § 19 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen

1. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,
2. als Prüfenieur unrichtige Prüfberichte erstellt.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde. Die Geldbußen fließen in die Kasse des Trägers der Bauaufsichtsbehörde.

## § 85 Verordnungsermächtigungen

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Abs. 1 und 2 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 48,
2. Anforderungen an Feuerungsanlagen (§ 42),
3. Anforderungen an Garagen (§ 49),
4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen für Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Nutzung ergeben (§ 51), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,
5. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen,
6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen, wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten, einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Prüfsachverständige und Prüfämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden, sowie
2. Prüfsachverständige, die im Auftrag des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen.

Die Rechtsverordnungen nach Satz 1 regeln, soweit erforderlich,

1. die Fachbereiche und die Fachrichtungen, in denen Prüfsachverständige, Prüfämter und Prüfsachverständige tätig werden,
2. die Zuständigkeit für die Anerkennung, die Anerkennungsvoraussetzungen und das Anerkennungsverfahren,
3. Erlöschen, Rücknahme und Widerruf der Anerkennung einschließlich der Festlegung einer Altersgrenze,
4. die Aufgabenerledigung,
5. die Vergütung.

Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung ferner, soweit Tragwerksplaner nach § 66 Abs. 2 Satz 1 oder Brandschutzplaner nach § 66 Abs. 2 Satz 3 noch nicht in ausreichendem Umfang eingetragen sind, anordnen, dass die Standsicherheits- oder Brandschutznachweise bauaufsichtlich geprüft werden und die Bauausführung bauaufsichtlich überwacht wird.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 61 Abs. 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62,
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,
3. das Verfahren im Einzelnen.

Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Zuständigkeit für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 25 Abs. 1 und 3) auf andere Behörden zu übertragen; die Zuständigkeit kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt,
2. das Ü-Zeichen festzulegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben zu verlangen,
3. das Anerkennungsverfahren nach § 25 Abs. 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihre Rücknahme, ihren Widerruf und ihr Erlöschen zu regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festzulegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu fordern.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 14 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes vom 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 219), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865), und des § 16 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 24. April 1998 (BGBl. I S. 730), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 77 einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen sowie dass § 15 Abs. 2 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.

(6) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung die örtliche Zuständigkeit für die Durchführung von Genehmigungsverfahren für Vorhaben nach dem Landes-UVP-Gesetz auf einzelne untere Bauaufsichtsbehörden konzentrieren.

(7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass natürliche oder juristische Personen des Privatrechts mit der Aufgabe der Erteilung der Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten (§ 76 Abs. 3) betraut werden. In der Rechtsverordnung sind die sachlichen und persönlichen Voraussetzungen zu bestimmen, Regelungen über Rücknahme, Widerruf und eine Befristung der Aufgabenübertragung zu treffen sowie die Aufsicht und die Kosten zu regeln.

### **§ 86 Örtliche Bauvorschriften**

(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
2. über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen,
3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen (§ 8 Abs. 2),
4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen (§ 49 Abs. 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist (notwendige Stellplätze oder Garagen), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,
5. die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
6. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind; die Gemeinde kann auch regeln, dass § 6 Abs. 5 keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten,
7. die Begrünung baulicher Anlagen.

(2) Die Gemeinde erlässt die örtliche Bauvorschrift als Satzung im übertragenen Wirkungsbereich.

(3) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen werden. Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch erlassen, so sind die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils, die §§ 30, 31, 33, 36 und 214 bis 215a des Baugesetzbuches entsprechend anzuwenden.

(4) Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschrift auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschrift bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

### **§ 87 Übergangsvorschriften**

(1) Die vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes begonnenen Verfahren sind nach den bisherigen Vorschriften zu Ende zu führen, es sei denn, der Bauherr erklärt gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, in Fällen der Genehmigungsfreistellung auch gegenüber der Gemeinde, dass die Vorschriften dieses Gesetzes Anwendung finden sollen.

(2) Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

(3) Abweichend von § 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und § 64 Satz 1 Nr. 3 prüft die Bauaufsichtsbehörde bis zum 31. Dezember 2010 bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes.

### **Artikel 2 Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes**

In § 14 Abs. 3 Satz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524) wird nach den Wörtern „Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern“ die Angabe „vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518, 635)“ eingefügt.

### **Artikel 3 Änderung des Denkmalschutzgesetzes**

Dem § 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 6 des Gesetzes vom <einsetzen: Ausfertigungsdatum des Ersten Gesetzes zur Deregulierung und zum Bürokratieabbau> (GVOBl. M-V S. <einsetzen: Seitenzahl der ersten Seite des Ersten Gesetzes zur Deregulierung und zum Bürokratieabbau>), wird folgender Satz 3 angefügt:

„Der Genehmigung bedarf es nicht, wenn bei Vorhaben nach § 77 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern das fachlich zuständige Landesamt zugestimmt hat.“

### **Artikel 4 Änderung des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juni 2005 (GVOBl. M-V S. 246), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 9 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 9 Übergangsbestimmungen für bestehende gehobene Erlaubnisse“.

b) Die Angabe zu § 30 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 30 (weggefallen)“.

c) Die Angabe zu § 38 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 38 Planfeststellungspflicht von Abwasserbehandlungsanlagen“.

d) Die Angabe zu § 68a wird wie folgt neu gefasst:

„§ 68a (weggefallen)“.

e) Die Angabe zu § 82 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 82 Bauliche Anlagen“.

f) Die Angabe zu § 84 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 84 Küstenschutzanlagen“.

g) Die Angabe zu § 86 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 86 (weggefallen)“.

h) Die Angabe zu § 89 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 89 Anlagen an der Küste“.

i) Nach der Angabe zu § 113 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 113a Konzentrationswirkung“.

2. § 9 wird wie folgt neu gefasst:

#### **„§ 9**

#### **Übergangsbestimmungen für bestehende gehobene Erlaubnisse**

Für die vor dem <einsetzen: Datum des ersten Tages des fünften auf die Verkündung folgenden Kalendermonats> erteilten gehobenen Erlaubnisse gelten die §§ 10 bis 12 des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechend.“

3. § 30 wird aufgehoben.

4. § 38 wird wie folgt neu gefasst:

#### **„§ 38**

#### **Planfeststellungspflicht von Abwasserbehandlungsanlagen**

Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung einer Abwasserbehandlungsanlage, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bedürfen der Planfeststellung. § 70 ist sinngemäß anzuwenden. Anstelle einer Planfeststellung bedürfen die in Satz 1 genannten Vorhaben einer Genehmigung, wenn das Vorhaben gleichzeitig einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedarf.“

5. § 68a wird aufgehoben.

6. § 72 Abs. 1 und 2 werden wie folgt neu gefasst:

„(1) Für Deiche oder andere Anlagen, die zum Zweck des Hochwasserschutzes errichtet werden (Hochwasserschutzanlagen), sind die §§ 68 Abs. 2, 69 und 70 sinngemäß anzuwenden.

(2) Hochwasserschutzanlagen sind so zu unterhalten und zu betreiben, dass sie den Schutzzweck erfüllen.“

7. § 82 wird wie folgt neu gefasst:

**„§ 82  
Bauliche Anlagen**

(1) Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen; § 20 Abs. 1 Satz 3 und 4, Abs. 3 gilt sinngemäß. Stehen wasserwirtschaftliche Belange dem Vorhaben entgegen, so hat die Wasserbehörde diese der anderen Zulassungsbehörde binnen eines Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen mitzuteilen.

(2) Absatz 1 gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist.

(3) Mit dem bei der Wasserbehörde anzuzeigenden Vorhaben darf frühestens sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Unterlagen begonnen werden. Die Behörde kann diese Frist verkürzen oder bis zu vier Wochen verlängern.

(4) Das Vorhaben kann untersagt werden, wenn von dem beabsichtigten Unternehmen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke, Bauten oder sonstige Anlagen sowie eine erhebliche Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltung zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

(5) Lässt sich innerhalb der Frist nach Absatz 3 nicht mit genügender Sicherheit feststellen, ob und wie weit nachteilige Wirkungen eintreten werden, so kann die Entscheidung unter Vorbehalt des Widerrufs und nachträglicher Auflagen ohne Entschädigung ergehen.

(6) Im Falle des Widerrufs ohne Entschädigung kann die Wasserbehörde dem Eigentümer der Anlagen aufgeben, auf seine Kosten den früheren Zustand ganz oder teilweise wieder herzustellen oder andere zur Abwendung nachteiliger Folgen geeignete Vorkehrungen zu treffen. Die Änderung oder Beseitigung von Anlagen, die ohne Vorbehalt nach Absatz 5 errichtet sind, kann nur aus Gründen des Gewässerschutzes, insbesondere zur Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustandes, oder aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, und gegen Entschädigung angeordnet werden.

(7) Für Anlagen, die am <einsetzen: Datum des ersten Tages des fünften auf die Verkündung folgenden Kalendermonats> bestehen, gilt Absatz 6 entsprechend.“

8. § 84 wird wie folgt neu gefasst:

**„§ 84  
Küstenschutzanlagen**

(1) Der Planfeststellung bedürfen

1. die Errichtung, Beseitigung sowie die UVP-pflichtige Umgestaltung von Küstenschutzdeichen,
2. Küstenschutzanlagen (Schutzdünen, Sandvorspülungen sowie ufernormale und uferparallele Bauwerke, wie Buhnen, Deckwerke, Wellenbrecher, Ufermauern), sofern sie der UVP-Pflicht unterliegen.

Die §§ 66, 68 Abs. 2, §§ 69 und 70 sind sinngemäß anzuwenden. Für eine nicht UVP-pflichtige Deicherrichtung kann anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses eine Plangenehmigung erteilt werden.

(2) Die Errichtung und wesentliche Umgestaltung von nicht planfeststellungspflichtigen Küstenschutzanlagen und Sandvorspülungen bedürfen der Genehmigung. Die nicht planfeststellungspflichtige Beseitigung bedarf der rechtzeitigen Anzeige; § 20 Abs. 1 Satz 3 und 4, Abs. 3 und 4 und § 82 Abs. 2 gelten entsprechend.

(3) Die Genehmigung ist zu untersagen, wenn von der Anlage eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann.

(4) Für die Unterhaltung der Deiche, Buhnen, Deckwerke und der anderen Anlagen des Küstenschutzes sind die §§ 66 und 72 Abs. 2 bis 4 sinngemäß anzuwenden.

(5) Die §§ 76 und 77 gelten entsprechend, § 72 Abs. 5 ist anzuwenden.

(6) Benutzungen der Deiche und der seewärtigen Dünen richten sich nach § 74, sofern nach § 87 nicht weitergehende Verbote gelten.“

9. § 86 wird aufgehoben.

10. § 89 wird wie folgt neu gefasst:

**„§ 89  
Anlagen an der Küste**

(1) Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe) bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. § 20 Abs. 1 Satz 3 und 4, Abs. 3 und 4 gelten entsprechend.

(2) Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

(3) Vorhaben an Steilküsten sind zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.

(4) § 82 Abs. 3, 5, 6 und 7 gilt sinngemäß.“

11. Nach § 113 wird folgender § 113a eingefügt:

**„§ 113a  
Konzentrationswirkung**

Über Genehmigungen und Ausnahmegenehmigungen nach § 2a Abs. 1, § 74 Abs. 3, § 79 Abs. 3 und 4, § 136 Abs. 2 und § 137 Abs. 2 entscheidet gleichzeitig mit Erteilung der Baugenehmigung die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde, wenn das Vorhaben einer Baugenehmigung bedarf. In den übrigen Fällen schließt die wasserrechtliche Genehmigung die Baugenehmigung ein.“

12. § 122 Abs. 1 Nr. 2 wird aufgehoben.

13. § 134 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 3 Buchstabe b bis d, g und h wird aufgehoben.

b) Nummer 5 wird wie folgt geändert:

aa) Buchstabe b wird wie folgt neu gefasst:

„b) der Anzeigepflicht nach § 20 Abs. 1 Satz 1 und 2, Abs. 8 Satz 1 oder 2, § 26 Abs. 1 Satz 2, § 32 Abs. 3 Satz 1 oder § 33 Abs. 1, § 82 Abs. 1, § 89 nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,“

bb) Buchstabe n wird wie folgt neu gefasst:

„n) vollziehbare Auflagen gemäß § 20 Abs. 3, § 82 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 3, § 82 Abs. 4 oder § 89 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 3 nicht erfüllt oder die gemäß § 82 Abs. 4 Satz 2 oder § 89 Abs. 4 geforderten Handlungen nicht vornimmt,“

**Artikel 5**  
**Änderung des Landesnaturschutzgesetzes**

Das Landesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11. Juli 2005 (GVOBl. M-V S. 326), wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht werden nach der Angabe zu § 65a folgende Angaben eingefügt:

**„Unterabschnitt 2a**  
**Naturschutzgenehmigung**

§ 65b Naturschutzgenehmigung

§ 65c Verfahrensvorschriften für die Naturschutzgenehmigung

§ 65d Konzentrationswirkung“.

2. § 16 Abs. 1 bis 4 und 9 bis 11 wird aufgehoben.

3. In § 16a Abs. 3 Satz 2 wird die Angabe „des § 16 Abs. 5 bis 11 und des § 17“ ersetzt durch die Angabe „der §§ 65b und 65d“.

4. § 18 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 5 Satz 1 wird die Angabe „nach § 16 Abs. 1, 2 und 4“ ersetzt durch die Angabe „nach §§ 65b und 65d“.

b) In Absatz 6 Satz 1 wird die Angabe „nach § 16 Abs. 2 und 4“ gestrichen.

5. § 19 Abs. 4 bis 6 wird aufgehoben.

6. § 54 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2 Buchstabe c werden nach dem Wort „Stellen“ die Wörter „auf deren Anforderung“ eingefügt.

b) In Nummer 5 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 6 angefügt:

„6. die Vergabe und Kontrolle der Verwendung von Fördermitteln und Zuwendungen des Landes, die für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit landesweiter Bedeutung zur Verfügung gestellt werden.“

7. § 55 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „die Aufgaben“ durch die Wörter „alle Aufgaben“ ersetzt.

b) Satz 2 wird aufgehoben.

8. § 56 wird wie folgt neu gefasst:

**„§ 56  
Zuständigkeiten der Fachbehörden für Naturschutz**

Die Fachbehörden für Naturschutz sind außer in den in diesem Gesetz genannten Fällen zuständig für

1. die Vergabe und Kontrolle der Verwendung von Fördermitteln und Zuwendungen des Landes, die für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit regionaler Bedeutung zur Verfügung gestellt werden,
  2. das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des Europäischen ökologischen Netzes ‚Natura 2000‘,
  3. die naturschutzfachliche Betreuung der Naturschutzgebiete.“
9. Nach § 65a werden folgende Zwischenüberschrift und folgende §§ 65b bis 65d eingefügt:

**„Unterabschnitt 2a  
Naturschutzgenehmigung**

**§ 65b  
Naturschutzgenehmigung**

(1) Alle für eine Maßnahme erforderlichen Entscheidungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz, diesem Gesetz und den aufgrund dieser Gesetze erlassenen oder fortgeltenden Rechtsvorschriften werden in einer einheitlichen behördlichen Genehmigung zusammengefasst (Naturschutzgenehmigung). Satz 1 gilt nicht für Entscheidungen der oberen oder der obersten Naturschutzbehörde sowie für Entscheidungen gemäß § 16a und § 66 Abs. 5.

(2) Die Naturschutzgenehmigung wird erteilt

1. durch die Großschutzgebietsverwaltung im Rahmen ihrer örtlichen Zuständigkeit gemäß § 55 Abs. 1,
2. durch die Fachbehörden für Naturschutz
  - a) im räumlichen Geltungsbereich von aufgrund dieses Gesetzes festgesetzten, fortgeltenden oder einstweilig sichergestellten Naturschutzgebieten,
  - b) im Bereich der Küstengewässer sowie sonstiger Flächen, die nicht zum Gebiet eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gehören,sofern nicht die Großschutzgebietsverwaltung zuständig ist,
3. durch die unteren Naturschutzbehörden in allen übrigen Fällen.

(3) Wären nach Absatz 2 mehrere Naturschutzgenehmigungen zu erteilen, so werden diese zusammengefasst und erteilt

1. durch die Großschutzgebietsverwaltung, sofern sie nach Absatz 2 Nr. 1 beteiligt ist,
2. durch die Fachbehörden für Naturschutz in den übrigen Fällen.

(4) Die oberste Naturschutzbehörde kann im Einzelfall die Zuständigkeit ergänzend oder abweichend von Absatz 3 nach dem Schwerpunkt der Maßnahme bestimmen.

#### **§ 65c**

#### **Verfahrensvorschriften für die Naturschutzgenehmigung**

(1) Die Naturschutzgenehmigung wird auf Antrag erteilt.

(2) Die Naturschutzgenehmigung verpflichtet auch die Rechtsnachfolger des Verursachers. Erfüllt der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger die ihm auferlegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 4 bis 6 nicht und führen Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung nicht zum Erfolg, so kann die Genehmigungsbehörde für die Erfüllung dieser Verpflichtungen auch den Eigentümer des betroffenen Grundstücks in Anspruch nehmen, sofern er mit dem Eingriff einverstanden war oder ein Einverständnis nach den Umständen des Falles anzunehmen ist.

(3) Soweit nicht in anderen Rechtsvorschriften etwas anderes bestimmt ist, erlischt die Naturschutzgenehmigung, wenn mit der Maßnahme nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung begonnen oder eine begonnene Maßnahme länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag bis zu zwei Jahre verlängert werden.

(4) Betrifft die Naturschutzgenehmigung ein UVP-pflichtiges Vorhaben, so muss das Verfahren den Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen.

#### **§ 65d**

#### **Konzentrationswirkung**

(1) Die Naturschutzgenehmigung wird durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erteilt, wenn es sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Anlage handelt, die einer Baugenehmigung bedarf. Die zuständige Naturschutzbehörde hat das Beteiligungsverfahren nach §§ 64 und 65 durchzuführen. Über die Erteilung des Einvernehmens entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde. Sofern ein Beteiligungsverfahren nach Satz 2 durchzuführen ist, findet Satz 3 sowie § 69 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung keine Anwendung.

(2) In allen übrigen Fällen wird die Naturschutzgenehmigung durch die in § 65b Abs. 2 und 3 genannte Behörde erteilt. Satz 1 gilt nicht für andere behördliche Entscheidungen mit Konzentrationswirkung.“

**Artikel 6**  
**Änderung des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Das Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert durch den Artikel 4 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531), wird wie folgt geändert:

1. Dem § 22 Abs. 1 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Die Erlaubnis nach Satz 1 erteilt die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Träger der Straßenbaulast, wenn es sich bei der Sondernutzung um bauliche Anlagen handelt, die einer Baugenehmigung bedürfen.“

2. Nach § 31 Abs. 3 Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Die Entscheidung nach Satz 1 trifft die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Träger der Straßenbaulast, wenn es sich um bauliche Anlagen handelt, die einer Baugenehmigung bedürfen.“

**Artikel 7**  
**In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten**

(1) Artikel 1 §§ 85 und 86 Abs. 1 Nr. 4 tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am <einsetzen: Datum des ersten Tages des fünften auf die Verkündung folgenden Kalendermonats> in Kraft.

(2) Am <einsetzen: Datum des ersten Tages des fünften auf die Verkündung folgenden Kalendermonats> tritt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), außer Kraft.

## **Begründung:**

### **1. Allgemeines**

#### **1. Gründe für eine Änderung der Landesbauordnung**

Die Bauministerkonferenz hat im November 2002 eine neue Musterbauordnung (im Internet unter [www.bauministerkonferenz.de](http://www.bauministerkonferenz.de) zu finden) beschlossen. Damit fand eine grundlegende Überarbeitung der bisherigen Musterbauordnung ihren Abschluss.

Grund für diese Überarbeitung war die Feststellung der Bauministerkonferenz, dass sich die Bauordnungen der Länder in den Jahren seit 1990 erheblich auseinander entwickelt haben und die Rechtseinheit im Bauordnungsrecht unterzugehen drohte; eine Rechtszersplitterung auf diesem Gebiet ist als nachteiliger Standortfaktor beurteilt worden.

Die Bauministerkonferenz hat den Wert der Rechtseinheit im Bauordnungsrecht hervorgehoben und die Notwendigkeit einer Musterbauordnung als Orientierungswert für die Bauordnungsgesetzgebung der Länder bekräftigt. Das materielle Bauordnungsrecht sollte in den Kernbereichen weitgehend vereinheitlicht sein, für das Verfahrensrecht sollten verfahrensrechtliche Grundtypen entwickelt werden. Dabei war nach dem Grundsatz der Deregulierung eine kritische Überprüfung des Normbestandes vorzunehmen.

Der Grundsatz der Rechtseinheit im Bauordnungsrecht in Deutschland muss nun in den Ländern verwirklicht werden. Den Ländern kommt es zu, zur Rechtseinheit einen Beitrag zu leisten, in dem die Landesbauordnungen dem Leitbild der neuen Musterbauordnung angepasst werden.

Mit dem vorliegenden Ablösungsgesetz wird die Landesbauordnung umfassend neu gestaltet.

Soweit im Folgenden Verweise auf Gliederungseinheiten (Paragraph, Absatz, Satz usw.) ohne Angabe einer Artikelbezeichnung erfolgen, beziehen sich diese auf die jeweilige Gliederungseinheit des Artikels 1, der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

#### **2. Gründe für die Änderung anderer Gesetze**

Das Konzept der Landesbauordnung sieht vor, dass im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und im „vollen“ Baugenehmigungsverfahren baurechtsfremdes (also nicht dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht zugehörendes) Fachrecht nicht mehr gleichsam automatisch, sondern nur noch dann geprüft wird, wenn dessen Prüfung durch dieses Fachrecht ausdrücklich angeordnet und somit dem Baugenehmigungsverfahren zugewiesen wird. Damit soll das Fachrecht vorgeben, ob seine Prüfung in einem präventiven Kontrollverfahren überhaupt notwendig ist und - wenn ja - dass diese Prüfung nicht in einem eigenständigen fachrechtlichen Verfahren, sondern im Baugenehmigungsverfahren erfolgen soll.

Diesem Konzept folgend und zugleich den Beschluss des Kabinetts vom 3. Februar 2004 umsetzend, werden andere Landesgesetze so geändert, dass eine Konzentrationswirkung des Baugenehmigungsverfahrens erreicht wird und ein Bauherr neben der Baugenehmigung keine anderen nach Landesrecht vorgeschriebenen anlagenbezogenen Erlaubnisse einholen muss. Es soll - vereinfacht und klar für die Bauherren - grundsätzlich erreicht werden, dass bei baugenehmigungsbedürftigen Vorhaben neben der Baugenehmigung keine anderen behördlichen Erlaubnisse als Voraussetzung für die Berechtigung, das Vorhaben zu errichten und zu nutzen, eingeholt werden müssen. Die Baugenehmigungsverfahren umfasst künftig die nach anderem Fachrecht vorgeschriebenen anlagenbezogenen behördlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen, wobei die materiellrechtlichen Anforderungen an die Anlage durch die Konzentrationswirkung weder verdrängt noch in ihrem Geltungsanspruch gemindert werden (vgl. Gaentsch: Konkurrenz paralleler Anlagene genehmigungen NJW 1986, 2787 ff.). Wenn ein Bauherr die Baugenehmigung erhalten hat, so kann er im Regelfall seinen Bau rechtmäßig ins Werk setzen.

Das Erfordernis fachbehördlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse neben dem Baugenehmigungserfordernis ergibt sich bisher landesrechtlich aus

- dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern,
- dem Landesnaturschutzgesetz,
- dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern und
- dem Landeswaldgesetz.

Um eine Genehmigungskonzentration zu erreichen, werden mit den Artikeln 4 bis 6 Änderungen des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, des Landesnaturschutzgesetzes und des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen. Bei den darin geregelten Fällen ist der Schwerpunkt der fachlichen Betroffenheit im Baurecht gesehen worden mit der Folge, dass diese Genehmigungen bzw. Erlaubnisse in der Baugenehmigung konzentriert werden.

Eine Änderung des Landeswaldgesetzes, durch welche in entsprechender Weise der Baugenehmigung eine Genehmigungskonzentration zugewiesen wurde, erfolgte durch das erste Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 18.01.2005 (GVObI. M-V 2005, S. 34).

Artikel 2 - Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes - ist eine Folgeänderung der Neugestaltung der Landesbauordnung, weil das Vermessungs- und Katastergesetz bisher auf den § 64 a. F. („Genehmigungsfreie Wohngebäude“) der Landesbauordnung Bezug nahm. Diese Bezugnahme ginge künftig ins Leere und ist nach Auffassung des für das Vermessungs- und Katasterrecht zuständigen Innenministeriums auch nicht mehr erforderlich, so dass eine Anpassung an die neue Landesbauordnung nicht vorgenommen zu werden braucht.

Artikel 3 - Änderung des Denkmalschutzgesetzes - ist ebenfalls eine Folgeänderung, welche der Vereinfachung des Zustimmungsverfahrens für Bauvorhaben des Landes und des Bundes (§ 77 der Landesbauordnung) dient.

### 3. Grundzüge der Neugestaltung der Landesbauordnung

Inhaltlich beruht der Entwurf auf folgenden grundsätzlichen Erwägungen:

Es wird weitergehend als bisher auf materielle Anforderungen und auf staatliche Prüfungen und Überwachungen verzichtet, wenn und soweit diese ohne Verlust in Bezug auf die Schutzgüter der Landesbauordnung entbehrlich sind oder ihre Einhaltung aus anderen Gründen gewährleistet ist.

Die grundlegende ordnungspolitische Entscheidung für mehr Eigenverantwortung für den Einzelnen der am Bau Beteiligten und zur Staatsentlastung führt zu weniger normativen Regelungen, insbesondere in Bezug auf die Verfahren und die vorbeugende Kontrolle. Das wird erreicht durch

- Ausweitung der Freistellung von Vorhaben von der Baugenehmigungspflicht,
- Verzicht auf präventive bauaufsichtliche Prüfung und Überwachung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren,
- die grundlegend neue Konzeption des Baugenehmigungsverfahrens mit dem im Kern auf die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit beschränkte Prüfprogramm; sonstiges öffentliches Recht wird darüber hinaus nur geprüft, wenn dies das nicht-baurechtliche Fachrecht ausdrücklich vorsieht („aufgedrängtes sonstiges öffentliches Recht“),
- Übertragung von staatlichen Prüf- und Überwachungsaufgaben auf private Sachkundige bei grundsätzlicher Entkoppelung von baurechtlicher und bautechnischer Prüfung.

Zugleich wird im materiellen Recht der Umfang der Regelungen reduziert, soweit dies im Rahmen der Regelungskompetenz des Landesgesetzgebers möglich und aus heutiger Sicht unter Wahrung der Schutzpflicht des Staates für die Bürgerinnen und Bürger vertretbar ist. Dies betrifft in erster Linie

- das Abstandsflächenrecht, das auf ausschließlich bauordnungsrechtliche Zielsetzungen zurückgeführt wird; die Regelabstandsfläche wird auf 0,4 H (H = Wandhöhe) reduziert, zugleich entfällt eine Vielzahl von Detailregelungen,
- die Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen,
- das Stellplatzrecht, das die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze und die Ablösung von Stellplätzen künftig den Gemeinden zuweist.

Ein neues Brandschutzkonzept findet Eingang in die Landesbauordnung. Für die kleinen Gebäude (Gebäudeklassen 1 und 2) und für die Gebäudeklasse mit Zellenbauweise (Gebäudeklasse 4) gibt es Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile. Für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen wird der konstruktive Holzbau ermöglicht. Die getrennte Betrachtung von Baustoff- und von Bauteilanforderungen sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen vor jeder Einzelanforderung erleichtert die Zuordnung zu den europäischen Klassifizierungskriterien. Insgesamt sind nun die Brandschutzanforderungen für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, aus dem Gesetz und den zugehörigen eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie der Bauregelliste abschließend ablesbar.

In der Konsequenz aus der Ausweitung des genehmigungsfreien Bauens und die Beschränkung des Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind im materiellen Bauordnungsrecht durchgängig die bisherigen „Kann“- und „Soll“-Regelungen in unmittelbar gesetzesabhängige Zulässigkeitstatbestände umgestellt worden. Die bisherige Einzelfallregelung von Ausnahmen und Befreiungen wird durch eine schutzzielbezogene, flexible Abweichungsregelung ersetzt.

Sowohl die Beschreibung der materiell-rechtlichen Anforderungen in ihren Abstufungen als auch die Verfahrenszuordnung ist oft nur bezogen auf die Art und Größe von Gebäuden möglich. Zur besseren Lesbarkeit im Gesetzestext und im untergesetzlichen bauordnungsrechtlichen Regelwerk sind nach dem Beispiel einiger Länder in der Musterbauordnung Gebäudeklassen eingeführt worden (§ 2 Abs. 3).

Weiterhin ist - neu - der Katalog der Sonderbauten nun abschließend bestimmt worden (§ 2 Abs. 4). Dies war wegen der verfahrenssteuernden Funktion (§§ 62 bis 64, 66) erforderlich, die dem Sonderbauten-Begriff zukommt.

#### **4. Das neu gestaltete Verfahrensrecht der Landesbauordnung**

Der Schwerpunkt des Entwurfs liegt in der Neustrukturierung des bauaufsichtlichen Verfahrensrechts. Grundgedanke ist, dass die Übereinstimmung von Bauvorhaben mit den Anforderungen des städtebaulichen Planungsrechts unabhängig von der verfahrensrechtlichen Ausgestaltung im Einzelnen sichergestellt sein muss, dass dagegen präventive Prüfungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren so weit zurückgenommen werden können, als die Einhaltung der materiellen Anforderungen bautechnischer Art (Standicherheit, Brandschutz) durch ein Kompensationssystem in besonderer Weise qualifizierter und ebenso in besonderem Maße verantwortlicher Privater sichergestellt werden kann.

Bauplanungs- und bauordnungsrechtlich unbedeutende Vorhaben werden - wie schon bisher - verfahrensfrei gestellt. Darüber hinaus sind verfahrensrechtlich die in der Musterbauordnung grundsätzlich strukturierten Verfahrenstypen

- Genehmigungsfreistellung (§ 62),
- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63) und
- „herkömmliches“ Baugenehmigungsverfahren (§ 64)

installiert.

Infolge der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung werden neben der Baugenehmigung andere anlagenbezogene landesrechtliche behördlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht erforderlich sein. Das Landesfachrecht wird bzw. wurde (s. o. Abschnitt 2) angepasst.

##### **4.1 Genehmigungsfreistellung**

Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung darf baugenehmigungsfrei gebaut werden, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und das Vorhaben weder von den planerischen Festsetzungen noch vom Bauordnungsrecht abweicht. Voraussetzung ist ferner, dass die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens verlangt.

Im Verfahren der Genehmigungsfreistellung müssen die erforderlichen Bauvorlagen für das Vorhaben bei der Gemeinde eingereicht werden. Die Gemeinde kann binnen eines Monats die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangen oder bei der Bauaufsichtsbehörde eine vorläufige Untersagung des Vorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragen. Läuft die Monatsfrist ohne solche Erklärung und ohne solchen Antrag der Gemeinde ab, darf mit der Bauausführung begonnen werden.

Die Verantwortung für die Einhaltung des nicht geprüften materiellen Bauordnungsrechts obliegt den am Bau Beteiligten.

Die Genehmigungsfreiheit hängt wesentlich von der Plankonformität der Bauvorhaben ab. In den beplanten Bereichen ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aus den Festsetzungen im qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan unmittelbar ablesbar; so dass eine Entscheidung hierüber durch die Bauaufsichtsbehörde entbehrlich ist.

Die verfahrensrechtlichen Sicherungsinstrumente für die Gewährleistung der Standsicherheit (qualifizierter Tragwerksplaner, Vier-Augen-Prüfung, vgl. § 66) wirken auch bei der Genehmigungsfreistellung, denn sie sind unabhängig vom Verfahrenstyp.

Jede Abweichung von den planerischen Festsetzungen führt zur Genehmigungspflicht. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB verlangen Einzelfallentscheidungen der Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen, machen also jeweils eine Abwägung notwendig unter Berücksichtigung der Interessen des Bauherren, der öffentlichen Belange sowie rechtlich geschützter Interessen von Nachbarn, die nachteilig berührt sein können. Sie setzen überdies nach Bundesrecht den förmlichen Mitwirkungsakt des Einvernehmens der Gemeinde voraus, das an ein bauaufsichtliches (oder anderes) Verfahren gebunden ist. Es wurde bewusst davon abgesehen, ein isoliertes Planabweichungsverfahren zu schaffen. Zum einen soll dadurch plankonformes Bauen gefördert werden, zum andern wird ein zusätzliches Verfahren - neben der Genehmigungsfreistellung - vermieden. Entsprechendes gilt auch für Abweichungen von materiellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften einschließlich der auf ihrer Grundlage ergangenen örtlichen Bauvorschriften. Das angestrebte Ziel der Beschleunigung würde nicht oder nur unvollkommen erreicht, wenn zuvor ein bauaufsichtliches Verfahren für die Abweichungsentscheidung durchlaufen werden müsste. Der Entwurf stellt daher mit Bedacht darauf ab, nur zwei Wege zu eröffnen, den der Genehmigungsfreistellung oder andernfalls den des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

#### **4.2 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird ein reduziertes bauaufsichtliches Prüfprogramm durchgeführt. Das materielle Bauordnungsrecht (wie Zufahrt zum Grundstück, Zufahrt für die Feuerwehr auf dem Grundstück, Abstandsflächen, äußere Gestaltung, Umwehungen, Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, Stellplätze, barrierefreies Bauen) wird nicht geprüft. Es ist damit die Baugenehmigung auf eine im Kern (nur noch) planungsrechtliche Genehmigung reduziert, indem die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Anforderungen des Baugesetzbuches und den auf seiner Grundlage erlassenen Vorschriften von der Bauaufsichtsbehörde geprüft wird.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist gleichsam das Pendant zur Baugenehmigungsfreistellung, wobei eben hier nur - mangels der direkten Ablesbarkeit der Schranken der planungsrechtlichen Zulässigkeit - diese und „aufgedrängtes“ sonstiges öffentliches Rechts von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Eine Prüfung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen findet wie gesagt nicht statt, ausgenommen die der Bauaufsichtsbehörde vorbehaltene Entscheidung über Abweichungen vom materiellen Bauordnungsrecht.

Die Verantwortung für die Einhaltung des nicht geprüften materiellen Bauordnungsrechts obliegt den am Bau Beteiligten.

Anderes, also baurechtsfremdes öffentliches Recht, das Anforderungen an bauliche Anlagen stellt, ist von der Bauaufsichtsbehörde nur dann noch zu prüfen, wenn und soweit das andere Fachrecht dies ausdrücklich bestimmt („aufgedrängtes sonstiges öffentliches Recht“). Damit gehört die Einhaltung des gesamten öffentlichen Rechts nicht mehr „automatisch“ zum bauaufsichtlichen Prüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Das jeweilige Fachrecht soll selbst darüber entscheiden, ob neben dem Bauplanungsrecht sonstiges öffentliches Recht in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren einbezogen ist. Dies entspricht der Intention, dass das Bauordnungsrecht nicht mehr allgemein wie bisher als Medium zur Prüfung und Durchsetzung von Anforderungen anderen Fachrechts dienen soll. Der vorgesehene Abbau der Regelungs- und Prüfungsdichte im Bauordnungsrecht bliebe einseitig und letztlich wirkungslos, wenn andere - und zunehmend neue - fachrechtliche Anforderungen an das Bauvorhaben über das so genannte „Baunebenrecht“ uneingeschränkt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und von der Bauaufsichtsbehörde durchzusetzen sind.

### **4.3 Baugenehmigungsverfahren**

Im „herkömmlichen“ (vollen) Baugenehmigungsverfahren findet das komplette Prüfprogramm statt. Es werden also die Zulässigkeit des Vorhabens nach dem städtebaulichen Planungsrecht, das gesamte materielle Bauordnungsrecht und schließlich das „aufgedrängte sonstige öffentliche Recht“ geprüft.

Gegenüber dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterscheidet sich das Prüfprogramm dadurch, dass im Baugenehmigungsverfahren das gesamte materielle Bauordnungsrecht geprüft wird.

Die Prüfung der bautechnischen Nachweise zur Standsicherheit und zum Brandschutz jedoch ist **v e r f a h r e n s u n a b h ä n g i g !** Die Prüfung dieser Nachweise hat eine solch hohe Bedeutung für die öffentliche Sicherheit, dass das Prüferfordernis an die Art und die Größe der jeweiligen baulichen Anlage geknüpft (§ 66) ist und nicht an den Verfahrenstyp. Wenn sich also aus § 66, dem technische und Sicherheitserwägungen zugrunde liegen, ein Erfordernis der Prüfung der bautechnischen Nachweise ergibt, so muss die Prüfung unabhängig davon erfolgen, ob das Vorhaben baugenehmigungsfrei errichtet werden darf oder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder dem (vollen) Baugenehmigungsverfahren zugewiesen ist.

#### 4.4 Prüfung und Überwachung bautechnischer Anforderungen

Entsprechend dem Konzept der Musterbauordnung sind die Erstellung der bautechnischen Nachweise und die Prüfung und Überwachung der bautechnischen Anforderungen eigenständig geregelt (§ 66), denn die bautechnischen Risiko- und Gefährdungspotenziale hängen nicht vom Verfahren, sondern vom Vorhaben ab. Dabei wird je nach Schwierigkeitsgrad und Gefährdungspotenzial differenziert zwischen Bauvorhaben, bei denen die Entwurfsverfasserqualifikation für die Erstellung des bautechnischen Nachweises genügt, bei denen hierfür eine angehobene Qualifikation gefordert wird und solchen, bei denen eine Prüfung der bautechnischen Nachweise („Vier-Augen-Prinzip“) und eine entsprechende Bauüberwachung geboten ist.

Bei der Realisierung dieses Vier-Augen-Prinzips namentlich hinsichtlich der zentralen bauordnungsrechtlichen Anforderungsbereiche der Standsicherheit und des Brandschutzes bietet die Musterbauordnung zwei Modelle für die Prüfung der bautechnischen Nachweise an, das Modell der herkömmlichen bauaufsichtlichen Prüfung (einschließlich der Übertragung bauaufsichtlicher Prüfaufgaben auf private Dritte als beliehene Unternehmer - Prüfsachverständige) und andererseits das Modell der privatisierten Prüfung durch staatlich anerkannte, privatrechtlich tätige Prüfer (bezeichnet als „Prüfsachverständige“). Beide Modelle sind praxiserprobt und haben sich bewährt.

Ein qualitativer Unterschied in Bezug auf das Leistungsvermögen (Ausschaltung von Fehlern in bautechnischen Nachweisen durch das Vier-Augen-Prinzip) des einen oder anderen Modells ist nicht feststellbar. Es war überdies in den Gremien der Bauministerkonferenz klar, dass es einen qualitativen Unterschied nicht geben darf. Der Staat muss dafür sorgen, dass der hoheitlich tätige Prüfer und der privat tätige Prüfer denselben Qualifikationsanforderungen genügen und dass beide die Vier-Augen-Prüfung unabhängig durchführen können. Die neue Musterbauordnung trägt dem Prinzip der gleichen Qualifikation und der Unabhängigkeit der Prüfenden Rechnung und setzt sie gleichwertig nebeneinander.

#### 4.5 Hoheitliche Prüfung und Überwachung der bautechnischen Anforderungen

Bei der Umsetzung der Musterbauordnung in Landesrecht muss das Land die Entscheidung treffen, ob es am hoheitlichen Modell, also an der bisher üblichen, funktionierenden bauaufsichtlichen Prüfung festhalten oder ob (und inwieweit) es den Weg des Rückzuges der staatlichen Kontrolle in einem Bereich, der bautechnischen Inhalts ist und der ebenso gut durch Private ausgefüllt werden kann, hin zur privatisierten Prüfung durch Prüfsachverständige gehen will.

Diese Entscheidung ist ordnungspolitischer Art. Sie ist nicht mit der Folge von mehr oder weniger Sicherheit der Bauvorhaben verbunden. Es wird die gleiche Qualifikation von Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen sowie die notwendige Unabhängigkeit auch der Prüfsachverständigen durch eine Prüfsachverständigen- und Prüfsachverständigenverordnung sichergestellt, für die von den Gremien der Bauministerkonferenz ein Muster erarbeitet wurde. Es ist die wechselseitige Anerkennung von Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen von Land zu Land gewährleistet. Rechtsgrundlage für diese Verordnung, die in jedem Fall auch für Mecklenburg-Vorpommern erforderlich ist, ist der § 85 Abs. 2.

Das Modell der hoheitlichen Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde schließt ein, dass die Behörde wählen kann, die Prüfung selbst durchzuführen oder die Prüfung einem von ihr beauftragten (privaten) Dritten, der für bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung staatlich anerkannt ist (Prüfingenieur), zu übertragen. Der Private wird in diesem Falle als beliehener Unternehmer und damit als Teil der mittelbaren Staatsverwaltung hoheitlich (bauaufsichtlich) tätig. Er nimmt seine Prüfaufgaben für die Bauaufsichtsbehörde wahr. Ihm wird seine Prüftätigkeit verfahrens- und haftungsrechtlich zugerechnet. Die Prüfungsergebnisse gehen in die Regelungs- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung ein. Bei der Tätigkeit des Prüfingenieurs liegt keine Aufgaben-, sondern (nur) eine Funktionsprivatisierung vor.

Im Unterschied dazu enthält das Modell der privaten Prüfung durch Prüfsachverständige, die im Auftrage des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen, einen echten bauaufsichtlichen Prüfverzicht: Die (staatliche) Bauaufsicht zieht sich aus der (hoheitlichen) Prüfung zurück, weil und soweit für bestimmte Anforderungsfelder Vorkehrungen dafür getroffen sind, dass - außerhalb des bauaufsichtlichen Regimes in der privatrechtlichen Beziehungssphäre zwischen Bauherrn und Prüfsachverständigen - auch ohne bauaufsichtliche Prüfung die jeweils einschlägigen Anforderungen des materiellen Rechts eingehalten werden. Qualifikation und Unabhängigkeit des Prüfsachverständigen entsprechen denjenigen des Prüfingenieurs; dies ist durch die Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 zu gewährleisten. Der Bauherr ist frei, sich „seinen“ Prüfsachverständigen auszuwählen, auch einen Prüfsachverständigen aus einem anderen Land. Der Prüfsachverständige nimmt seine Prüfaufgaben ausschließlich im privatrechtlichen Verhältnis zum Bauherrn wahr; nur zu ihm steht er in einem (unmittelbaren) Rechtsverhältnis, auch was die Haftung für eine mangelhafte Erfüllung seiner Pflichten betrifft. Die Sphären bauaufsichtlicher und privater Prüfung und Prüfungsverantwortung sind klar geschieden. Insgesamt liegt eine echte Aufgabenprivatisierung vor. Dieser Schritt wäre für Mecklenburg-Vorpommern neu, ein Schritt in unbekanntes Terrain.

(Die Möglichkeit einer „Teilprivatisierung“ des Vier-Augen-Prinzips - etwa nur für weniger schwierige Vorhaben z. B. unter Ausschluss der Sonderbauten nach § 2 Abs. 5 - ist nicht vertretbar, weil sie mit der Gefahr einer qualitativen Graduierung - minderwertige private Prüfung gegenüber höherwertiger hoheitlicher Prüfung - verbunden wäre, die aber sachlich unbegründet ist. Diese Auffassung wird beispielsweise auch von der Bundesingenieurkammer vertreten. Ein Auseinanderfallen des Anforderungs- und Qualitätsniveaus zwischen hoheitlich prüfenden Privaten - Prüfingenieuren als beliehene Unternehmen - und privatrechtlich prüfenden - Prüfsachverständigen - ist vermeidbar und muss vermieden werden!)

Dieser Entwurf berücksichtigt nach eingehenden Erörterungen des Für und Wider auch unter Einbeziehung der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern, der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern und der Landkreise und kreisfreien Städte als Träger der Bauaufsicht das Modell der hoheitlichen Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde und durch in deren Auftrag tätige Prüfingenieure als beliehene Unternehmer.

Die Gründe dafür sind, dass die hoheitliche Prüfung ein bewährtes System darstellt, welches in Deutschland seit über sechs Jahrzehnten praktiziert wird und sich bewährt hat. Es steht nicht unter Kritik, es gibt in Mecklenburg-Vorpommern seit 1990 gute Erfahrung damit. Dafür spricht auch die Gewissheit, dass die Prüfleistungen durch die einheimischen Prüfingenieure erbracht werden und damit Ingenieurleistungen hier im Land bleiben, denn die Bauaufsichtsbehörde nimmt die Prüfbeauftragung vor und wird dabei einheimische Prüfingenieure berücksichtigen. Der Bauherr hat darauf keinen Einfluss. Das Festhalten am Modell der hoheitlichen Prüfung wird von den beiden Bauberufskammern nachdrücklich vertreten. (Übrigens beabsichtigen auch die Nachbarländer Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Schleswig-Holstein wie auch die Stadtstaaten Berlin und Hamburg derzeit nicht, vom Modell der hoheitlichen Prüfung abzugehen.)

#### **4.6 Zuordnung der Vorhaben nach ihrer Art und Größe zu den Verfahrenstypen**

Im Rahmen der grundlegenden Neustrukturierung der Verfahrenstypen gibt die Musterbauordnung Bausteine („Module“) für die Zuordnung der Vorhaben nach ihrer Art und Größe zu den Verfahrenstypen (Genehmigungsfreistellung - § 62, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren - § 63 und „herkömmliches“ Baugenehmigungsverfahren - § 64) vor, die für die Länder auswählbar sind. Dadurch wird der Rahmen der Rechtseinheit im Bauordnungsrecht in den deutschen Ländern nicht gesprengt, denn der Aufbau der Verfahrensregelungen wird nicht angetastet.

Mit der Auswahl des Moduls aus §§ 62 und 63 der Musterbauordnung wird landesrechtlich festgelegt, welche Arten von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet baugenehmigungsfrei gestellt bzw. im unbepflanzten Bereich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nur hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit und des aufgedrängten Fachrechts geprüft werden. (Die übrigen Vorhaben - soweit sie nicht verfahrensfrei sind - fallen ins „volle“ Baugenehmigungsverfahren.)

Bei den baugenehmigungsfrei gestellten Vorhaben und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren entfällt die Prüfung des materiellen Bauordnungsrechts (wie Zufahrt zum Grundstück, Zufahrt für die Feuerwehr auf dem Grundstück, Abstandsflächen, Gestaltung, Umwehungen, Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, Stellplätze, barrierefreies Bauen).

Die Regelung der Vier-Augen-Prüfung der bautechnischen Nachweise zur Standsicherheit und zum Brandschutz (§ 66) erfolgt unabhängig von der Bausteinauswahl!

Dieser Entwurf berücksichtigt den in der Musterbauordnung als „Modul D“ bezeichneten Baustein mit einer vergrößerten Reichweite der Zuweisung von Vorhaben zur Baugenehmigungsfreistellung in Bebauungsplangebietten bzw., soweit sie im nichtbepflanzten Bereich gebaut werden sollen, zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Er trägt damit der Vorgabe des Kabinettsbeschlusses vom 3. Februar 2004 Rechnung, den Umfang des baugenehmigungsfreien Bauens auszuweiten. Von der Baugenehmigungsfreistellung erfasst sind Wohngebäude unterhalb der Hochhausgrenze (§ 2 Abs. 4 Nr. 1), die Nichtwohngebäude sind aber ausgenommen. Letztere fallen ins „volle“ Baugenehmigungsverfahren. Erfasst sind auch die Masten, Platzanlagen und anderen Baulichkeiten, die keine Gebäude sind, und die Nebengebäude und Nebenanlagen.

Maßgebend für die Auswahl des Moduls D war die Erwägung, dass auch in Bebauungsplangebieten von Nichtwohngebäuden (in der Regel gewerblich genutzten Gebäuden) schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) ausgehen können. Das Baugenehmigungsverfahren soll sicherstellen, dass die Umwelt vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt wird.

## 5. Das neue materielle Recht

Im materiellen Recht werden zunächst strukturelle Konsequenzen aus der Ausweitung des genehmigungsfreien Bauens durch die neu geschaffene Genehmigungsfreistellung (§ 62) und die Beschränkung des Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) gezogen. Da der damit angestrebte Abbau von Verfahren und Prüfungen unterlaufen würde, wenn wie früher punktuelle bauaufsichtliche Ermessensentscheidungen zu Ausnahmen im jeweiligen Einzelfall erforderlich wären, sind durchgängig die bisherigen „Kann“- und „Soll“-Regelungen des materiellen Bauordnungsrechts in unmittelbar gesetzeshängige Zulässigkeitstatbestände umformuliert worden.

Ergänzend dazu ist die bisherige, auf die Rechtsfindung in Einzelfällen gerichtete Regelung von Ausnahmen und Befreiungen durch die schutzzielbezogen flexible Regelung von Abweichungen (§ 67) ersetzt worden. Danach können Abweichungen von (allen materiellen) Anforderungen des Bauordnungsrechts zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung ihres Zweckes und unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Mit dem neuen Brandschutzkonzept (insbesondere §§ 14 und 26 bis 36) werden für kleine Gebäude (Gebäudeklassen 1 und 2) und für die Gebäudeklasse mit Zellenbauweise (Gebäudeklasse 4) Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umgesetzt und die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen eröffnet. Die getrennte Betrachtung der Baustoff- und Bauteilanforderungen sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen vor jeder Einzelanforderung erleichtert die Zuordnung zu den europäischen Klassifizierungskriterien. Insgesamt sind nun die Brandschutzanforderungen für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, aus dem Gesetz und den zugehörigen eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie der Bauregelliste abschließend ablesbar.

Das Abstandsflächenrecht wird auf ausschließlich bauordnungsrechtliche Zielsetzungen zurückgeführt. Die Regelabstandsfläche wird gemäß dem Grundsatz für die Überarbeitung der Musterbauordnung, sich am geringsten bisher in einem Land gebräuchlichen Anforderungsmaßstab zu orientieren, auf  $0,4 H$  ( $H$  = Wandhöhe) reduziert. Zugleich entfällt eine Vielzahl von - auch deshalb - überflüssigen Detailregelungen, sodass eine deutliche Straffung des Abstandsflächenrechts erfolgt. Das ist zugleich von Vorteil für die leichtere Ablesbarkeit des Regelungsgehaltes durch die am Bau Beteiligten und kommt der Rechtssicherheit zugute.

Die Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen werden in vielen Details vermindert. Hinsichtlich der Aufenthaltsräume werden sie teilweise nicht mehr auf Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 angewandt.

Im Stellplatzrecht wird die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze künftig von den Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift vorgenommen, die ebenfalls die Ablösung von Stellplätzen regelt.

Die Vorschriften über Barrierefreies Bauen (§ 50) sind genereller angelegt und somit weiterreichend als bisher, zugleich aber auch kürzer gefasst. Diese Vorschriften tragen den insoweit gewandelten gesellschaftlichen Erfordernissen Rechnung.

Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Regelungen redaktionell überarbeitet, gestrafft und namentlich den neuen Verfahrensmodellen angepasst worden; Näheres ist in der Einzelbegründung ausgeführt.

## **2. Zu einzelnen Vorschriften**

### **Zu Artikel 1**

#### **Zu Teil 1**

#### **Allgemeine Vorschriften (§§ 1 bis 3 )**

Der Teil 1 fasst die Vorschriften allgemeiner und grundsätzlicher Art zusammen. Sie geben den sachlichen Geltungsbereich des Gesetzes an, bestimmen die wesentlichen im Gesetz verwendeten Begriffe und enthalten die grundsätzlichen Anforderungen, die für alle Teile des Gesetzes von Bedeutung sind.

#### **Zu § 1**

Die Landesbauordnung muss wegen des umfassenden Sicherheitserfordernisses grundsätzlich für alle baulichen Anlagen gelten. Von der Geltung sind jedoch diejenigen baulichen Anlagen oder diejenigen Teile davon ausgenommen, für die anderes Fachrecht oder die Praxis in ausreichendem Maße Instrumente für die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit vorhält.

Absatz 2 Nr. 6 nimmt Schiffe und andere schwimmende Anlagen in Häfen, für die wasserverkehrsrechtliche Regelungen getroffen sind, aus dem Anwendungsbereich der Landesbauordnung aus, unterwirft aber - neu - schwimmende Häuser, auch wenn sie in Häfen platziert werden, dem baurechtlichen Regime. Der Grund liegt in der Pflicht des Landes, die bundesrechtlichen Vorgaben zur Zulässigkeit von bodenrechtlich relevanten baulichen Anlagen, wozu schwimmende Häuser gehören, zu vollziehen. Schiffe hingegen, die in (dem Wasserverkehrsrecht unterliegenden) Häfen liegen und dazu bestimmt sind, dort überwiegend ortsfest benutzt zu werden, bleiben weiter außerhalb des Anwendungsbereiches der Landesbauordnung, denn allgemein stellt sich in diesen Fällen die Frage der bodenrechtlichen Relevanz nicht. Gleiches gilt für andere schwimmende Anlagen, wie Pontons oder schwimmende Stege, in Häfen.

Im Übrigen ist § 1 nur redaktionell geringfügig geändert.

**Zu § 2**

Die herausgezogene Bestimmung von Begriffsinhalten ist zweckmäßig, um die weiteren Vorschriften inhaltlich exakt anwenden zu können.

**Absatz 1** (Begriff „bauliche Anlage“) ist inhaltlich nahezu unverändert. Die Freizeit- und Vergnügungsparks sind - als Ganzes die Eigenschaft der baulichen Anlage erfüllend - als gesonderte Position in Satz 2 mit aufgenommen worden, weil sie als eigenständige Kategorie unter den Plätzen oder Flächen zunehmend verbreitet sind.

Der neue Begriff der „Anlagen“ (Satz 3) erlaubt es, den an vielen Stellen darauf zurückkommenden Gesetzestext dort kürzer und leichter lesbar zu fassen und den Sprachgebrauch zu vereinheitlichen und zu straffen. Die Landesbauordnung bediente sich bisher - mit nicht immer klarer Systematik - an mehreren Stellen der Wendung „bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen“.

**Absatz 2** definiert die im Gesetzestext verwendeten Begriffe Gebäude und Wohngebäude. Die Bestimmung des Begriffes Gebäude ist gegenüber der bisherigen Fassung unverändert. Neu ist die Bestimmung des Begriffes Wohngebäude. Da das Ziel bauordnungsrechtlicher Regelungen vor allen die Gefahrenabwehr ist, spielt es hier keine Rolle, ob die Nutzung „Wohnen“ ein Dauerwohnen ist oder nur ein zeitweiliges Wohnen. Wohnungen in Ferien- oder Wochenendhäusern stehen demzufolge im Bauordnungsrecht den Wohnungen zum Dauerwohnen gleich. Die Wohnungen müssen, damit der Wohngebäudebegriff erfüllt ist, gegenüber den Räumen für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowohl von der Anzahl als auch von der Fläche überwiegen.

**Absatz 3** Satz 1 enthält eine neue, zusätzliche Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich ist. Die Brandschutzanforderungen können sich damit von der bisherigen, sich im Wesentlichen allein nach der Gebäudehöhe richtenden Abstufung lösen und sich in der neuen Landesbauordnung zielgenauer nach einer Kombination der Gebäudehöhe mit der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten richten.

Gebäude mit Nutzungseinheiten, die erstens deutlich kleiner sind als Brandabschnitte, die zweitens gegeneinander mit Brandschutzqualität abgetrennt sind und die drittens über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen, wie das z. B. bei Wohnungen, kleinen Verwaltungseinheiten, Praxen, kleinen Läden der Fall ist, stellen für die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch Kompartiment-Bauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar. Das Kriterium der Gebäudehöhe wird daher mit der Größe der Nutzungseinheiten kombiniert, was zur Bildung von fünf Gebäudeklassen führt:

Gebäudeklasse 1 umfasst freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (zur Höhe siehe u.) mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Das sind vor allem die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, für die bisher Sonderregelungen in der Landesbauordnung enthalten waren. Die Nutzung wird jedoch nicht mehr auf Wohnen beschränkt.

Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die freistehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude eingeordnet. Der in der Praxis häufige Anbau eines kleinen Nebengebäudes an ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 erfordert für letzteres keine höheren Brandschutzanforderungen und verändert deshalb sich die Gebäudeklasse nicht. Zur Größenbegrenzung des angebauten Nebengebäudes wird der Bezug zu den nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a oder b verfahrensfreien Gebäuden hergestellt (Satz 4).

Die gleichen Gebäude (ohne landwirtschaftliche Betriebsgebäude) sind in die Gebäudeklasse 2 eingestuft, wenn sie *n i c h t* freistehend sind.

In Gebäudeklasse 3 werden alle übrigen Gebäude einer Höhe bis zu 7 m eingeordnet.

Gebäudeklasse 4 umfasst Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>.

Alle sonstigen Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude fallen in die Gebäudeklasse 5. Die Einstufung in Gebäudeklassen ist unabhängig von der Einstufung als Sonderbau nach Absatz 4.

Auf die bisherige Legaldefinition des Gebäudes geringer Höhe kann durch die Aufnahme ausformulierter Maße (vgl. Nummern 1 bis 3) für die in die jeweilige Gebäudeklasse fallenden Gebäude verzichtet werden. Die Legaldefinition für Hochhäuser wird in Absatz 4 Nr. 1 übernommen.

Während bisher die Abgrenzung des Gebäudes geringer Höhe auf die höchste Stelle des höchsten möglichen Aufenthaltsraums und die Hochhausschwelle (im Unterschied dazu) an „den Fußboden“ des höchstgelegenen (tatsächlichen) Aufenthaltsraums knüpfte, wird nunmehr in Satz 2 eine einheitliche Maßgröße für die Abgrenzung der Gebäude nach ihrer Höhe eingeführt. Dabei wird auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche *i m M i t t e l* (anstelle des ungünstigsten Punkts) abgestellt; so werden Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen durch eine strengere verfahrensrechtliche Einordnung und verschärfte Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise ergeben können. Das ist auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Personenrettung vertretbar, da die Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr (§ 5) und an die Rettungswege (§§ 33 ff.) davon unberührt bleiben.

Satz 3 Halbsatz 1 definiert die Flächen der Nutzungseinheiten, soweit die Landesbauordnung diesen Begriff verwendet, einheitlich als die Brutto-Grundflächen. Dieser Begriff ist den Entwurfsverfassern geläufig und durch die DIN 277 unterlegt.

Halbsatz 2 nimmt für die Flächenberechnung nach Satz 1 Flächen in Kellergeschossen aus und stellt - wie die Höhenbetrachtung - nur auf die oberirdischen Teile eines Gebäudes ab. Für Räume in Kellergeschossen enthält das Brandschutzkonzept eigene Regelungen sowohl hinsichtlich der Bauteilanforderungen als auch der Zugänglichkeit und der Rettungswege. Selbstständige unterirdische Gebäude werden nicht von den Gebäudeklassen 1 bis 4, sondern von Gebäudeklasse 5 erfasst; auf die Flächengröße kommt es dabei nicht an.

**Absatz 4** enthält eine - an den bisherigen § 51 Abs. 2 anknüpfende - Aufzählung der Sonderbauten. Neu ist, dass der Sonderbautenbegriff verfahrenssteuernde Wirkung hat, da Sonderbauten grundsätzlich weder der Genehmigungsfreistellung (§ 62) noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) unterfallen, sondern im Baugenehmigungsverfahren (§ 64) zu behandeln sind, sodass in jedem Falle im Genehmigungsverfahren für Sonderbauten auch alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft werden und die Möglichkeit eröffnet ist, nach § 51 Abs. 1 Satz 1 besondere Anforderungen zu stellen oder (kompensatorische) Erleichterungen zuzulassen (§ 51 Abs. 1 Satz 2). Ferner ist der Sonderbautenbegriff - in einem gewissen Umfang - Anknüpfungspunkt für besondere Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise (§ 66).

In den Katalog der Sonderbauten sind solche Anlagen aufgenommen worden, bei denen wegen ihrer Größe, wegen der Zahl und/oder der Schutzbedürftigkeit der sich in ihnen aufhaltenden Personen oder aus anderen Gründen ein besonderes Gefährpotenzial erwartet werden muss; deshalb wird mit der einleitenden Wendung „die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen“ auch klargestellt, dass es für die Sonderbauteneigenschaft ausreicht, wenn ein Bauvorhaben von **e i n e m** der in dem Katalog aufgezählten Fälle erfasst wird, die einzelnen Nummern des Katalogs also nicht untereinander spezialgesetzlich vorgehen. Unter dem Blickwinkel des Brandschutzes ist erwogen worden, die Sonderbaudefinitionen durchgängig mit den Einstiegsschwellen der Muster-Sonderbauverordnungen zu harmonisieren. Im Ergebnis ist der Kreis der Sonderbauten aber deshalb weiter gezogen worden, weil auch unterhalb dieser Einstiegsschwellen über die Standards des materiellen Bauordnungsrechts hinausgehende Anforderungen und gegebenenfalls kompensatorische Erleichterungen angezeigt sein können, die aber nur auf § 51 Abs. 1 Sätze 1 und 2 gestützt werden können, dessen Anwendung die Sonderbauteneigenschaft voraussetzt.

Die Schwellenwerte beruhen auf bauaufsichtlichen Praxiserfahrungen.

Der Sonderbautenkatalog ist - abweichend vom bisherigen § 51 Abs. 2 - grundsätzlich abschließend, um den am Bau Beteiligten wie den Bauaufsichtsbehörden für die Regelfälle eine zuverlässige und rechtssichere Orientierung zu ermöglichen. Nummer 18 enthält aber einen Auffangtatbestand, mit dessen Hilfe auch Sonderfälle erfasst werden können, die bei der Erstellung des Katalogs nicht erkennbar waren; der Auffangtatbestand kann aber nicht dazu herangezogen werden, in den übrigen Nummern abschließend umrissene Sonderbautatbestände zu erweitern.

Die Nummern 1 bis 3 erfassen bauliche Anlagen, die unabhängig von der Art ihrer Nutzung - aufgrund ihrer Höhe oder Ausdehnung - als Sonderbauten eingeordnet werden. Alle weiteren Typen sind differenziert nach der Art ihrer Nutzung.

In den Nummern 4 bis 8 sind Nutzungsarten aufgeführt, die nur in Kombination mit einer größeren Zahl von Personen zur Sonderbauteneigenschaft führen wie Verkaufsstätten, Versammlungsstätten oder Großraumbüros; in diesen Fällen ist über die Flächengrößen oder - soweit möglich - über Personenzahlen eine „Einstiegsschwelle“ angegeben.

Die Nummern 9 bis 12 erfassen Nutzungsarten, bei denen stets mit einer größeren Anzahl von Personen zu rechnen ist, die hilfs-, betreuungs- oder erhöht schutzbedürftig sind (Krankenhäuser, Einrichtungen für Kinder, alte und Menschen mit Behinderung, Schulen usw.).

Die Nummern 13 bis 17 erfassen bauliche Anlagen, die wegen ihrer Atypik im Baugenehmigungsverfahren (§ 64) behandelt werden sollen.

Mittel- und Großgaragen (vgl. § 1 Abs. 8 Nr. 2 und 3 der Garagenverordnung - GarVO) sind - übereinstimmend mit dem Regelbeispielskatalog im bisherigen § 51 Abs. 2 - **k e i n e** Sonderbauten; sie werden mit § 49 und der GarVO auf der Grundlage der Ermächtigung in § 85 Abs. 1 Nr. 3 und in Einzelvorschriften zum Verfahren (§ 66 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 Nr. 2) eigens geregelt.

**Absatz 5** (Begriff „Aufenthaltsräume“) ist gegenüber der bisherigen Fassung (Absatz 3 alt) unverändert.

**Absatz 6** (Begriff „oberirdische Geschosse“) entspricht in der Sache der bisherigen Fassung (Absatz 7 alt). Satz 1 Halbsatz 2 enthält zur Klarstellung eine ergänzende gesetzliche Begriffsbestimmung des Kellergeschosses. Satz 2 ist als Legaldefinition redaktionell neu gefasst.

**Absatz 7** (Begriff „Stellplätze“) entspricht inhaltlich der bisherigen Fassung (Absatz 8 alt). Satz 3 ist nunmehr als Legaldefinition formuliert und im Übrigen redaktionell geringfügig geändert.

Die **Absätze 8 bis 10** (Begriffe „Feuerstätten“, „Bauprodukte“, „Bauart“) entsprechen der bisherigen Fassung (Absätze 9 bis 11 alt).

### **Zu § 3**

Die **Absätze 1 bis 4** entsprechen - von geringfügigen redaktionellen Änderungen abgesehen - inhaltlich der bisherigen Fassung. In Absatz 4 wird u. a. - wie auch in anderen Vorschriften der Neufassung - der Begriff „Abbruch“ durch „Beseitigung“ ersetzt, um den Sprachgebrauch zu vereinheitlichen.

Der in Absatz 1 verwendete Begriff der „öffentlichen Sicherheit“ umfasst den Schutz von Leben, Gesundheit, Eigentum, Besitz, Vermögen und den grundlegenden Einrichtungen des Staates wie auch der Rechtsordnung insgesamt, darunter beispielsweise auch die Einhaltung der Rechtsvorschriften über barrierefreies Bauen.

**Absatz 5** ist neu angefügt. Die darin enthaltene allgemeine Gleichwertigkeitsklausel nimmt Rücksicht auf einschlägige Forderungen der EU-Kommission und erleichtert die gemeinschaftsrechtlich vorgeschriebenen Notifizierungsverfahren von bauordnungsrechtlichen Regelwerken.

**Zu Teil 2****Das Grundstück und seine Bebauung (§§ 4 bis 8)**

Der Teil 2 befasst sich mit dem Grundstück und seiner Bebauung. Er enthält Vorschriften über die Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, über Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken, über Abstandsflächen und Abstände sowie deren Übernahme auf Nachbargrundstücke und über Grundstücksfreiflächen und Kinderspielplätze.

**Zu § 4**

**Absatz 1** stellt nicht mehr nur auf die Errichtung, sondern - in Umsetzung der Rechtsprechung insoweit klarstellend - auch auf die Änderung von Gebäuden ab. Der bisherige Halbsatz 2, der wegen der neuen Abweichungsregelung des § 67 entbehrlich ist, entfällt.

**Absatz 2** entspricht in der Sache der bisherigen Fassung und ist nur geringfügig redaktionell geändert.

**Zu § 5**

§ 5 ist grundlegend überarbeitet und dabei wesentlich gekürzt worden. Der bisherige Absatz 3 ist wegen der neuen Abweichungsregelung des § 67 entbehrlich. Die übrigen entfallenen Detailbestimmungen über die nähere Ausgestaltung der Zugänge und Zufahrten sind wegen der bereits in der als Technische Baubestimmung (Nr. 7.4 der Liste der Technischen Baubestimmungen) eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken enthaltenen Festlegungen nicht mehr in der Landesbauordnung zu regeln.

**Absatz 1** Satz 1 entspricht der bisherigen Fassung. Satz 2 - jedoch ohne Festlegung der Zu- oder Durchfahrtsbreite - entspricht dem bisherigen Absatz 2 Satz 1. Satz 3 nimmt die im bisherigen Absatz 5 Satz 1 enthaltene Anforderung auf. Satz 4 übernimmt das Anliegen des bisherigen Absatzes 4 und formuliert es als unmittelbar gesetzesabhängige Anforderung; eine Verschärfung des materiellen Anforderungsniveaus ist damit nicht verbunden.

**Absatz 2** enthält die bisher in Absatz 6 vorgeschriebenen Grundanforderungen an Befestigung, Tragfähigkeit, Kennzeichnung und Freihaltung der Flächen für die Feuerwehr.

**Zu § 6**

§ 6 regelt abschließend das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung und enthält ferner allgemeine Vorschriften, die zugleich für Abstandsflächen und andere Abstände (Brand-schutzabstände) gelten. Das hebt die neue Überschrift „Abstandsflächen, Abstände“ hervor. Das Abstandsflächenrecht wurde vereinfacht, wodurch der Regelungsgehalt erheblich kürzer und zugleich verständlicher geworden ist.

**Absatz 1** Satz 1 hält an dem Grundsatz fest, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten sind. In Satz 2 nimmt die Vorschrift die im bisherigen Absatz 10 enthaltenen Regelungen für Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung auf.

Satz 3 regelt den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht (grundsätzlich dazu BVerwG, Beschl. v. 11.03.1994 - 4 B 53.94 -, NVwZ 1994, 1008).

Planungsrechtliche Vorschriften, nach denen an die Grenze gebaut werden muss, werden in der Regel Vorschriften über die Bauweise sein (§ 22 BauNVO), können sich im Einzelfall aber auch aus Regelungen über die überbaubare Grundstücksfläche, nämlich durch die Festsetzung von Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) ergeben.

Dass an die Grenze gebaut werden darf, kann sich auch aus der Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) und Bebauungstiefen (§ 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ergeben. Entsprechendes gilt bei der Anwendung des § 33 BauGB für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und aufgrund des Einfügungsgebots des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im Sinne der Vorschrift an die Grenze gebaut werden „darf“ auch dann, wenn dies durch eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen worden ist.

Darf an die Grenze gebaut werden, steht dem Bauherrn planungsrechtlich - grundsätzlich - die Wahl frei, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder nicht, sich etwa für eine (an die Grenze zu bauende) Doppelhaushälfte oder für ein freistehendes Gebäude entscheidet. Soweit im unbepflanzten Innenbereich ein Baugebiet teils offene, teils geschlossene Bauweise aufweist, sind beide Bauweisen zulässig. Dieses planungsrechtliche Wahlrecht des Bauherrn findet in Satz 3 ein bauordnungsrechtliches Pendant, indem der Bauherr - erforderlichenfalls - von der Einhaltung einer Abstandsfläche freigestellt wird.

Bisher sah Satz 2 Nr. 2 der alten Fassung (a. F.) vor, dass ein fakultativer Grenzanbau bauordnungsrechtlich nur zulässig sein sollte, wenn öffentlich-rechtlich gesichert war, dass vom Nachbargrundstück angebaut werde. Diese öffentlich-rechtliche Sicherung des Anbauzwangs entfällt, da die vorhandenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumentarien ausreichen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung in Gestalt einer Anbau-Baulast ist nur so lange erforderlich, wie kein anderweitiger öffentlich-rechtlicher Zwang zum Anbau besteht. Aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (insbesondere der so genannten Doppelhausentscheidung, BVerwG, Urt. v. 24.02.2000 - 4 C 12.98 -, BVerwGE 110, 355 = NVwZ 2000, 1055) folgt, dass sich der Zwang bzw. die Erlaubnis zum Anbau bereits aus dem Bauplanungsrecht ergibt. Wenn das Planungsrecht somit eine ausreichende Regelung trifft, ist eine zusätzliche bauordnungsrechtliche Regelung in Form einer öffentlich-rechtlichen Anbau-Baulast nicht mehr erforderlich.

Die bisherigen Sätze 3 und 4 sind entfallen. Sie enthielten bauordnungsrechtliche Instrumente zur Korrektur bauplanungsrechtlicher Vorgaben, die mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Verhältnis zwischen bauplanungsrechtlicher Bauweise und landesbauordnungsrechtlichem Abstandsflächenrecht nicht vereinbar sind (BVerwG, Beschl. v. 11.03.1994 - 4 B 53.94 -, NVwZ 1994, 1008). Ferner handelte es sich unter Berücksichtigung von Satz 3 um überflüssige Doppelregelungen. Die Streichung dieser Sätze entspricht auch dem Ziel einer konsequenten Umsetzung des Ansatzes, das Abstandsflächenrecht ausschließlich an bauordnungsrechtlichen Schutzziele zu orientieren.

Satz 3 1. Alternative a. F. ermöglichte die Zulassung eines Grenzanbaus in der offenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Nachbargrenze vorhanden ist. Wegen des Vorrangs des Bauplanungsrechts setzte aber auch diese Entscheidung zunächst die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Grenzbebauung durch Befreiung von den Festsetzungen über die (offene) Bauweise nach § 31 Abs. 2 BauGB voraus.

Dann aber konnte - wiederum unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - bereits bisher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens unter dem Aspekt der Bauweise nicht mehr durch bauordnungsrechtliches Abstandsflächenrecht ausgehebelt werden. Der Wegfall dieses Satzes führt so zu dem Ergebnis, dass es bei einer (planungsrechtlichen) Befreiung sein Bewenden hat. Liegt diese vor, bewirkt Satz 3 bauordnungsrechtlich eine Freistellung von der Verpflichtung, Abstandsflächen einzuhalten. Eine Verpflichtung zum Grenzanbau (2. Alternative a. F.) wird jedoch (nach wie vor) nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein.

Satz 4 a. F. ermöglichte die Forderung nach Einhaltung einer Abstandsfläche zur Nachbargrenze in der geschlossenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein vorhandenes Gebäude mit Abstand zur gemeinsamen Nachbargrenze bestand. Diese Regelung war bauordnungsrechtlich irrelevant, weil die Grundanforderung des Satzes 1, vor Außenwänden Abstandsflächen freizuhalten, erfüllt wird. Die Problematik lag hier ausschließlich beim Planungsrecht, das nicht - kompetenzwidrig - durch Bauordnungsrecht „korrigiert“ werden kann. Soweit in diesem Zusammenhang die Einhaltung einer Abstandsfläche im Interesse des Bauherrn liegt, wird nunmehr (wie - genau genommen - bereits bisher) eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden müssen. Die planungsrechtliche Durchsetzung einer Abstandsfläche gegen den Willen des Bauherrn wird auch hier nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein. Überlegungen, städtebauliche Gründe für eine Reduzierung der Abstandsflächen (Abs. 14 a. F.) in Absatz 1 aufzunehmen, erscheinen vor dem Hintergrund der Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf grundsätzlich 0,4 H überflüssig. Im Einzelfall muss über eine Abweichung (§ 67) entschieden werden.

**Absatz 2** Satz 1 behält unverändert den - an sich bauordnungsrechtlich irrelevanten, aber für das Nachbarschaftsverhältnis bedeutsamen - Grundsatz bei, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen und erstreckt diese Regelung zugleich auf die Brandschutzabstände nach §§ 30 Abs. 2 Nr. 1 und 32 Abs. 2.

Satz 2 entspricht - von redaktionellen Änderungen abgesehen - der bisherigen Regelung. Satz 3 bezieht in die bisherige Regelung die Abstände im Sinne des Satzes 1 ein und wird um die systematisch hier einzuordnenden, bisher in § 7 Abs. 1 Satz 1 enthaltenen Anforderungen ergänzt. Da unter den in der Regelung genannten Voraussetzungen keine öffentlich-rechtlichen Belange erkennbar sind, die einer Erstreckung der Abstandsflächen und Abstände auf das Nachbargrundstück entgegenstehen könnten, wird zugleich die bisherige Ermessensentscheidung durch eine unmittelbar gesetzesabhängige Zulässigkeitsregelung ersetzt.

**Absatz 3** ist - abgesehen von der Anpassung der Nummer 2 an die neue Systematik der Gebäudeklassen - unverändert.

**Absatz 4** hält in Satz 1 an dem schon bisher geltenden Grundsatz fest, dass sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der - senkrecht zur Wand zu messenden - Wandhöhe bemisst.

In Satz 2 - der nunmehr als Legaldefinition formuliert ist - wird auf die Inbezugnahme der „festgelegten“ Geländeoberfläche als Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe verzichtet. Die für die Bemessung der Wandhöhe maßgebliche Geländeoberfläche kann nämlich auch die (im Einzelfall bei mehrfacher Veränderung im Zeitablauf schwierig zu fixierende) natürliche Geländeoberfläche sein.

Zudem kommt eine Festlegung der Geländeoberfläche - außer durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan - durch Baugenehmigung im gesamten Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung (§ 62) und des vereinfachten Verfahrens (in dem nach § 63 Satz 1 u. a. auch das Abstandsflächenrecht nicht mehr Prüfungsmaßstab ist) nicht mehr in Betracht. Auch von dem Versuch, eine generelle Definition des Begriffs der Geländeoberfläche in § 2 aufzunehmen, wird Abstand genommen, da der Begriff der Geländeoberfläche in der Landesbauordnung in verschiedenen Funktionen verwendet wird, die ihn unterschiedlich konkretisieren. Alles dies ändert aber nichts daran, dass Veränderungen der Geländeoberfläche allein mit dem Ziel, eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen zu erreichen, nach wie vor unzulässig sind.

Mit Rücksicht auf die grundsätzliche Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf  $0,4 H$  sollen nunmehr Wand- und Giebelflächen in ihren tatsächlichen Abmessungen in die Abstandsflächenberechnung eingehen; die in Absatz 4 Satz 4 a. F. enthaltene Anrechnungsregel für Giebelflächen entfällt daher. So ergeben die Durchdringungspunkte der Wand- und Giebelflächen mit dem Dach - um den Faktor  $0,4$  (vgl. Absatz 5 Satz 1) verkürzt - in der Grundrissprojektion ein verzerrtes Abbild der Giebelwand. Bei dieser Lösung ist besonders vorteilhaft, dass jede Giebelsituation leicht und nach ein und derselben Regel bemessen werden kann. So entfallen sämtliche Mittelungsberechnungen bei unterschiedlichen Traufhöhen. Vor dem Hintergrund einer Regelabstandsflächentiefe von  $0,4 H$  kann auf eine reduzierte Anrechenbarkeit der Giebelwand im Bereich des Daches (entsprechend der insoweit „privilegierten“ Traufseite) verzichtet werden. Giebelflächen werden wie Wände mit ansteigendem oberem Wandabschluss (Pultgiebel, schräge Attika) behandelt. Die Ermittlung der Abstandsflächenform ist hierbei einfacher als bei der Bildung von Abstandsflächen als Streifen gleichbleibender Tiefe vor der Wand. Im Ergebnis führt diese Lösung durchwegs zu deutlich geringeren Abstandsflächentiefen im Verhältnis zur früheren Grundregelung. Im Verhältnis zum früheren Schmalseitenprivileg (Absatz 6 a. F.) vergrößert sich die Tiefe der Abstandsfläche etwas, was wegen des massiven Eindrucks der Giebelwand auf gegenüberliegende Wände gerechtfertigt ist. Dadurch werden auch die Auswirkungen der deutlichen Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe auf  $0,4 H$  abgemildert. Härten, die sich für kleinere Wohngebäude bei giebelständiger Bauweise ergeben hätten, werden durch Absatz 5 Satz 3 abgefangen.

Satz 3 enthält eine Anrechnungsregelung für die Höhe von Dächern. Dabei war zu berücksichtigen, dass - ebenso wie bei der Anrechnung von Dachgauben und Dachaufbauten - jede Bemessung nur mit einem Anteil von  $0,4$  in die Abstandsflächentiefe eingeht. Differenzierungen ergeben in der Regel nur Unterschiede im Zentimeterbereich. Deshalb wurde mit Blick auf die Verringerung der Regelabstandsfläche (Absatz 5) von einer weiteren Verfeinerung der Anrechnung von Dächern abgesehen. Dachgauben und Dachaufbauten bleiben in der Regel mit ihren Abstandsflächen hinter der ermittelten Wandhöhe (Wand +  $1/3$  Dach) zurück. Die Schwelle von  $70^\circ$  Dachneigung für die volle Anrechnung der Dachhöhe auf die Abstandsfläche in Satz 4 ist aus der Tiefe der Abstandsfläche abgeleitet; denn in einer Schnittdarstellung bildet die Verbindungslinie zwischen einem ermittelten Abstandsflächenpunkt (mit dem Betrag  $0,4 H$ ) auf horizontaler Bezugsebene und der Wandhöhe einen Winkel von  $69^\circ$ .

Satz 6 entspricht Satz 5 a. F.

**Absatz 5** behandelt die Tiefe der Abstandsfläche. Die Verringerung der Abstandsflächentiefe auf von 1 H auf 0,4 H - unter Beibehaltung der bisherigen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m - entspricht den geringsten in den Länderbauordnungen vorgefundenen Werten (Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, mit unterschiedlichen Anrechnungsregeln für Dächer u. ä.). Sie zielt ausschließlich auf einen **b a u o r d n u n g s r e c h t l i c h** zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenzwecke (mehr). Angehobene Qualitätsanforderungen festzuschreiben, ist nicht Aufgabe des an der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums ausgerichteten Bauordnungsrechts. Das bisherige abstandsflächenrechtliche Anforderungsniveau wird vermindert. Die Rechtsanwendung wird - auch durch den Wegfall von Sonderregelungen, namentlich des in Literatur und Rechtsprechung breit und vielfältig kontrovers behandelten früheren Schmalseitenprivilegs (Absatz 6 a. F.) - vereinfacht.

Dies gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der Genehmigungsfreistellung (§ 62) und der Beschränkung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) wegen der damit verbundenen Verlagerung von Verantwortung auf die am Bau Beteiligten besondere Bedeutung. Auch für das Baugenehmigungsverfahren (§ 64) sind Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekte zu erwarten.

Neben der Belüftung der Räume, dem Schutz vor Feuerübergriff im Brandfall und einem Sozialabstand („Wohnfrieden“) ist auch die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestatten soll, Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe. Die Absenkung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H stellt auch gegenüber der bisherigen Regelung keinen Systembruch dar. Als bauordnungsrechtliche Mindestanforderung legte die Landesbauordnung bereits bisher mittels des Schmalseitenprivilegs (Absatz 6 a. F.) ein vergleichbar geringes Maß (0,5 H, allerdings in Verbindung mit Wandbreiten) fest. Die Inkonsequenz des Schmalseitenprivilegs ließ schon immer die Frage offen, weshalb einem dritten Nachbarn nicht zugemutet werden konnte, was zwei von diesem Privileg betroffenen Nachbarn gesetzlich zugemutet wurde. Die mit der Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe einhergehende Abschaffung des Schmalseitenprivilegs schafft insofern Gerechtigkeit und vereinfacht die abstandsflächenrechtliche Beurteilung maßgeblich. Ein ganz erheblicher Teil der Widerspruchs- und verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren zu Fragen des Abstandsflächenrechts hatte bisher seine Ursache in den durch das Schmalseitenprivileg bewirkten Rechtsunsicherheiten.

Auch muss hervorgehoben werden, dass Gebäudeabstände nur bedingt geeignet sind, die Aufenthaltsraumbeleuchtung mit Tageslicht zu steuern. Viele Einflüsse können auf die Helligkeit und somit die subjektiv empfundene Behaglichkeit einwirken. Dazu gehören vom Nutzer beeinflussbare Faktoren, wie die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbierender Mobiliar-, Wand- und Fußbodenoberflächen, oder auch das Anbringen von Vorhängen und Gardinen. Nicht vom Nutzer beeinflussbar, jedoch von der Beleuchtungsauswirkung her erheblich ist der Einfluss der Vegetation, die auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Abstandsflächen keinen Einfluss hat.

Der festgelegte neue Mindeststandard lässt sich auch mit der DIN 5034 - Tageslicht in Innenräumen - in Einklang bringen: Durch die Festlegung der Regelabstandsflächentiefe auf  $0,4 H$  ergibt sich zwischen Gebäuden ein Gesamtabstand, der der Summe der beiderseitigen Tiefen der Abstandsflächen entspricht, d. h. er beträgt regelmäßig  $0,8 H$ . Dieser Gesamtabstand entspricht gemäß DIN 5034-4 einem Verbauungswinkel von etwa  $50^\circ$ , der eine lichte Raumhöhe von mindestens  $2,40\text{ m}$  und eine dazugehörige Fensterhöhe von  $1,35\text{ m}$  voraussetzt. Diesen tabellarisch erfassten Werten sind Fensterbreiten zugeordnet, deren Realisierung ausreichende Helligkeit (Tageslichtquotient, DIN 5034-4, Abschnitt 2.1) und eine Sichtverbindung nach außen (DIN 5034-4, Abschnitt 2.2) sicherstellt. Aus den Werten der DIN ergibt sich für einen  $5\text{ m} \times 4,5\text{ m} = 22,5\text{ m}^2$  großen Raum eine Fensterfläche von  $1,35\text{ m} \times 4,31\text{ m} = 5,81\text{ m}^2$  (rd.  $\frac{1}{4}$  der Raumfläche). Demgegenüber legt die MBO (nunmehr in § 47 Abs. 2 Satz 2) als Mindestfenstergröße  $\frac{1}{8}$  der ihr zugeordneten Aufenthaltsraumgrundfläche fest.

Da sich der Tageslichtquotient aus dem Himmelslichtanteil, dem Außenreflexionsanteil (Reflexion an Verbauung) und dem Innenreflexionsanteil (Reflexion an den Rauminnenflächen) zusammensetzt und Minderungsfaktoren wie die Fensterverschmutzung berücksichtigt, kann bezüglich der tabellarischen Werte von Qualitätsstandards ausgegangen werden, die von bauordnungsrechtlichen Mindeststandards zu unterscheiden sind. Dies bedeutet, dass die der Tabelle zu entnehmenden Fensterbreiten aus bauordnungsrechtlicher Sicht unterschritten werden dürfen.

Städtebauliche Aspekte können über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen hinausgehende Gebäudeabstände erfordern. Die Festlegung auf ein einheitliches bauordnungsrechtliches Maß von  $0,4 H$  lässt planungsrechtlichen Regelungen einen großen Raum zur Orientierung unterschiedlicher Bebauungsformen. Auch wenn nach dem bisherigen Recht durch Festsetzung geringere Gebäudeabstände, als sie nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften erforderlich waren, zugelassen werden konnten und im Rahmen eines Bebauungsplans dem Planungsrecht der Vorrang gegenüber dem Bauordnungsrecht eingeräumt war, sind Unterschreitungen jedenfalls des nunmehrigen Mindestniveaus kaum mehr zu begründen; die oberverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung steht solchen Versuchen außerordentlich kritisch gegenüber (zuletzt BayVGH, Beschl. v. 17.01.2001 - 2 ZS 01.112 -, unveröffentlicht; SächsOVG, Urte. v. 06.06.2001 - 1 D 442/99 -, SächsVBl. 2001, 220). Hier schafft die  $0,4 H$ -Regelung weitest gehende Gestaltungsfreiheit, ohne gewünschte Ziele modernen Städtebaus einzuschränken. Soweit eine darüber hinausgehende Angleichung des Abstandsflächenrechts an bauleitplanerische Vorgaben im Einzelfall erwünscht oder geboten erscheint, wird hierfür den Gemeinden in § 86 Abs. 1 Nr. 6 eine - gegenüber der bisherigen Rechtslage erweiterte - Möglichkeit zur Festlegung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe eingeräumt. Damit wird zugleich - anders als bei der „Anpassungsautomatik“ des Absatzes 15 a. F. - sichergestellt, dass sich die Gemeinden bei ihrer Planung deren Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts bewusst werden und diese in ihre Abwägung einstellen.

Mit Satz 2, der das Anliegen des Absatzes 5 Satz 2 a. F. - die Reduzierung der Abstandsflächentiefe in bestimmten Baugebieten - aufnimmt, wird die Mindestabstandsflächentiefe für Gewerbe- und Industriegebiete auf die Hälfte der regelmäßigen Mindestabstandsflächentiefe halbiert, nämlich auf  $0,2 H$ , mindestens  $3\text{ m}$ .

Da die regelmäßige Abstandsflächentiefe nunmehr ohnehin nur noch 0,4 H beträgt, entfällt die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,5 H in Kerngebieten. Auf die bisherige Regelung, wonach in Sondergebieten geringere Abstandsflächentiefen (als 1 H), jedoch nicht weniger als 3 m gestattet werden konnten, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigte, wird verzichtet, da den Besonderheiten von Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung und gegebenenfalls durch Abweichungen nach § 67 hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Satz 3 enthält eine - begünstigende - Sonderregelung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, um sich insbesondere aus der Anrechnung von Giebelflächen auf die Abstandsflächentiefe ergebende Verschärfungen der Anforderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage auszugleichen.

**Absatz 6** regelt - wie Absatz 7 a. F. - die Zulässigkeit untergeordneter Bauteile und Vorbauten in den Abstandsflächen. Nummer 1 lässt u. a. generell Dachüberstände in den Abstandsflächen zu. In Nummer 2 Buchstabe a wird - um die rechtssichere Anwendbarkeit der Regelung zu unterstützen - die abstandsflächenrechtlich neutrale zulässige Breite der an einer Außenwand vorgesehenen Vorbauten auf insgesamt ein Drittel der Außenwandbreite festgelegt. Buchstabe b entspricht der bisherigen Rechtslage. In Buchstabe c wird - wie bisher - auf die dem jeweiligen Vorbau gegenüberliegenden Nachbargrenzen abgestellt, da die seitlichen Nachbargrenzen sowie die Grundstücksgrenze zur Straße hin mit Blick auf die abstandsflächenrechtlichen Schutzziele insoweit vernachlässigbar sind.

**Absatz 7** nimmt die Regelung des Absatzes 11 a. F. auf. Die Vorschrift befasst sich mit der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen. Sie lässt nunmehr durch ausdrückliche Regelung in Satz 1 solche untergeordneten baulichen Anlagen nicht nur alternativ an der Grenze bzw. als Anbau an ein anderes Gebäude oder unter Einhaltung einer Abstandsfläche zu, sondern auch (nur) grenz- und gebäudenah. Damit wird praktischen Bedürfnissen Rechnung getragen; eine Gefährdung abstandsflächenrechtlicher Schutzgüter („enge Reihe“) ist bei derartigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht zu besorgen. Abweichend von der bisherigen Regelung wird nunmehr nicht mehr auf die Nachbargrenze, sondern auf die Grundstücksgrenze abgestellt, da - jedenfalls abstandsflächenrechtlich unter Vorbehalt etwaiger entgegenstehender planungsrechtlicher oder Regelungen der Garagenverordnung - einer Grenzbebauung auch an der vorderen Grundstücksgrenze nichts entgegensteht.

Satz 1 Nr. 1 begünstigt abstandsflächenrechtlich Garagen und Gebäude in den dort genannten Abmessungen. Die Privilegierung erstreckt sich auf Garagen und Gebäude unabhängig davon, ob diese räumlich-funktional einem Hauptgebäude zu- oder untergeordnet sind, da dies abstandsflächenrechtlich unerheblich ist. Die mittlere Wandhöhe wird bei 3 m belassen, ebenso die zulässige Gesamtlänge. Die bisherige Einschränkung, dass nur entweder zur (Nachbar-)Grenze ohne Grenzabstand oder mit einem Grenzabstand von mindestens 1 m gebaut werden darf, hat sich in der Praxis eher als hinderlich erwiesen und ist daher entfallen. Die bisherige Grundstücksecken-Regelung ist wegen der allgemeineren Regelung des neuen Satzes 2 entbehrlich.

Satz 1 Nr. 2 enthält - neu - eine in den Abmessungen Nummer 1 entsprechende Begünstigung für gebäudeunabhängige Solaranlagen, um abstandsflächenrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen.

Satz 1 Nr. 3 entspricht dem bisherigen Absatz 11 Nr. 2.

Der neue Satz 2 beschränkt die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nr. 1 und 2 je Grundstück auf 15 m, um - auch bauordnungsrechtlich relevanten - „Einmauerungseffekten“ vorzubeugen. Wird ein Gebäude an zwei Grundstücksgrenzen angebaut, gehen beide Grenz- bzw. grenznahen Wände in die Berechnung der Gesamtlänge ein.

#### Zu § 7

Die bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist in Mecklenburg-Vorpommern 1994 entfallen, weil sie in die verfahrensrechtliche Systematik der Landesbauordnung nicht mehr passte: In einem bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigungsverfahren müssten nämlich bauordnungsrechtliche Anforderungen geprüft werden, die weitgehend - nämlich im Rahmen der Genehmigungsfreistellung (§ 62) und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) - nicht mehr geprüft werden. Nach wie vor erforderlich ist jedoch die in **Absatz 1** enthaltene Klarstellung, dass auch durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine bauordnungswidrigen Verhältnisse entstehen dürfen.

**Absatz 2** stellt klar, dass eine Abweichungsentscheidung nach § 67 getroffen werden muss, wenn durch eine Teilung im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehende Verhältnisse entstehen.

#### Zu § 8

**Absatz 1** Satz 1 stellt gegenüber dem bisherigen Absatz 1 Satz 1 die Zielsetzung heraus, eine Bodenversiegelung möglichst zu verhindern. Die Vorschrift wird den geänderten Verhältnissen und neuen Anforderungen angepasst und legt insofern einen Mindeststandard fest. Satz 2 stellt den Vorrang abweichender Regelungen durch Bebauungsplan klar.

**Absatz 2** regelt - wie bisher - die Erforderlichkeit von Spielplätzen für Kleinkinder. Satz 1 lässt die Errichtung des Spielplatzes nunmehr nicht nur - was im Einzelfall auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen kann - auf dem Baugrundstück selbst, sondern auch auf einem anderen geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe zu. Die Anforderung des bisherigen Absatz 4 Satz 1 geht durch die Aufnahme der Anforderung, dass der Spielplatz „ausreichend groß“ sein muss, in Satz 1 auf. Ergänzt wird die Regelung um die - notwendige - Anforderung, dass die dauerhafte Benutzung des Spielplatzes öffentlich-rechtlich gesichert sein muss.

Satz 2 fasst die bisher in Absatz 4 Satz 2 enthaltenen Ausnahmen von der Spielplatzpflicht zusammen. Da ausschlaggebend insoweit die öffentlich-rechtliche Sicherung der Nutzbarkeit ist, entfällt die Spielplatzpflicht nicht nur, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage, sondern auch, wenn ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist. Die Ausnahmen sind nunmehr durchgängig unmittelbar gesetztesabhängig und erfordern keine bauaufsichtliche Ermessensentscheidung im Einzelfall mehr.

Satz 3 entspricht dem bisherigen Absatz 5.

Absatz 2 a. F. erscheint mangels praktischer Bedeutung und präzise vollziehbarer Tatbestandsvoraussetzungen entbehrlich. Um die mit der Vorschrift verfolgten Ziele zu erreichen, genügen die sonstigen materiell-rechtlichen Regelungen der Landesbauordnung.

§ 10 a. F. (Einfriedung der Baugrundstücke) entfällt. Für die Erreichung der mit dieser Vorschrift verfolgten Zwecke genügt das übrige bauordnungsrechtliche Instrumentarium.

### **Der bisherige § 9 (Gemeinschaftsanlagen) entfällt.**

Gemeinschaftsanlagen werden nicht im Bauordnungsrecht, sondern auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB in Bebauungsplänen festgesetzt; das Bauordnungsrecht befasste sich demgegenüber bisher lediglich mit der Frage, wie diese Festsetzungen realisiert werden. Die Regelung ist weitestgehend ohne praktische Bedeutung geblieben, weil die komplizierten Umsetzungsmechanismen auf planende Gemeinden eher abschreckend gewirkt haben. Sie ist auch sachlich überflüssig: Soweit Bebauungspläne Gemeinschaftsanlagen bestimmten Bauvorhaben zuordnen, ist die Sicherung der - je nach dem gänzlichen oder teilweisen - Errichtung der jeweiligen Gemeinschaftsanlage Genehmigungsvoraussetzung. Die tatsächliche Errichtung der Anlagen wird bauordnungsrechtlich dadurch sichergestellt, dass sie als Benutzungsvoraussetzung in § 82 Abs. 2 Satz 3 aufgenommen worden ist. Im Übrigen ist es vor diesem Hintergrund und bei dieser Interessenlage Sache des bzw. der jeweiligen Bauherren, untereinander, gegebenenfalls zusammen mit den Eigentümern der Grundstücke, auf welchen die Gemeinschaftsanlage errichtet werden soll, zu regeln, wie den sich daraus ergebenden Verpflichtungen so nachgekommen werden soll, dass die Gemeinschaftsanlage gesichert ist. Eines besonderen öffentlich-rechtlichen Instrumentariums bedarf es daher insoweit nicht.

### **Zu Teil 3**

#### **Bauliche Anlagen (§§ 9 bis 46)**

Der Teil 3 enthält die Regelungen zur Baugestaltung, zu den allgemeine Anforderungen an die Bauausführung, zu Bauprodukten und Bauarten, zu den spezifischen Anforderungen an Gebäudeteile wie Wände, Decken und Dächer, an Verkehrs- und Rettungswege, Umwehungen und Aufzüge, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Aufenthaltsräume und Wohnungen sowie Anforderungen an besondere Anlagen, wie Stellplätze und Garagen, an barrierefreies Bauen sowie an Sonderbauten.

### **Zu Abschnitt 1**

#### **Gestaltung (§§ 9 und 10)**

Der Abschnitt 1 hat das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot durch bauliche Anlagen und durch Werbeanlagen zum Gegenstand.

### **Zu § 9**

§ 9 regelt gestrafft, in der Sache aber letztlich unverändert das in § 10 a. F. enthaltene bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot.

Satz 1 entspricht § 10 Abs. 1 a. F.

Satz 2 nimmt - redaktionell verkürzt - das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot des § 10 Abs. 2 Satz 1 a. F. auf. Verzichtet wird auf die Anforderung, dass bauliche Anlagen die „beabsichtigte Gestaltung nicht stören“ dürfen: Eine Beschränkung der gestalterischen Freiheit des Bauherrn kommt nur in Betracht, wenn sich diese in einer konkret Inhalt und Schranken des Eigentums (Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG) bestimmenden Rechtsvorschrift niederschlägt; dann ist die beabsichtigte Gestaltung bereits als Rechtsnorm zu beachten. Bloße gestalterische Absichten - sei es der Gemeinde, sei es der Bauaufsichtsbehörde - können eine solche Einschränkung hingegen nicht rechtfertigen. Ferner entfällt § 10 Abs. 2 Satz 2 a. F.; wann und wie auf „erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung“ Rücksicht zu nehmen ist, ist - was die bauliche Umgebung angeht - entweder bereits durch das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot des Satzes 2 oder durch Denkmalschutzrecht geregelt; daneben wirken das bauplanungsrechtliche Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und das bauplanungsrechtliche Verunstaltungsverbot (§ 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

### Zu § 10

§ 10 entspricht - geringfügig redaktionell geändert - dem bisherigen § 53.

Die in **Absatz 4** normierten Zulässigkeitsbeschränkungen für Werbeanlagen schließen die - bisher mit erfassten - besonderen Wohngebiete nicht mehr ein, weil dies keine praktische Bedeutung hat. Der neue Satz 3 trägt der Gegebenheit Rechnung, dass es üblich und zur Finanzierung von Warteeinrichtungen an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs vielfach auch erforderlich ist, freie Flächen an den Haltestelleneinrichtungen für Werbung zu nutzen. Diese Werbeanlagen bilden in der Regel mit den Haltestellen selbst eine gestalterische Einheit und wirken nur in geringem Umfang in die Umgebung. Es ist daher gerechtfertigt, sie unter den vorgegebenen Voraussetzungen auch in den Gebieten zuzulassen, in denen ansonsten Werbeanlagen unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig sind.

Auf die in **Absatz 5** bisher enthaltene Zulässigkeitsbeschränkung für Warenautomaten (§ 53 Abs. 5 Satz 2 a. F.) wird verzichtet, weil diese Beschränkung in gestalterischer Hinsicht nicht erforderlich ist.

**Absatz 6** dient der Klarstellung.

### Zu Abschnitt 2

#### Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung (§§ 11 bis 16)

Der Abschnitt 2 regelt Allgemeines im Hinblick auf die Sicherheit einerseits von Baustellen nach außen hin und andererseits von fertig gestellten baulichen Anlagen.

### Zu § 11

§ 11 - von geringfügigen redaktionellen Änderungen abgesehen inhaltlich gegenüber der bisherigen Fassung unverändert - enthält die allgemeinen, auf den Schutz vor Gefahren gerichteten Anforderungen an Baustellen. Baustellen müssen so eingerichtet werden, dass die Bauarbeiten fachgerecht und unbehindert ausgeführt werden können und dass Außenstehende nicht gefährdet oder vermeidbar belästigt werden (**Absatz 1**).

Dazu müssen die erforderlichen Schutzvorkehrungen getroffen werden (**Absatz 2**). Die Schutzvorkehrungen müssen auch gegenüber Personen mit Wahrnehmungseinschränkungen wirksam sein. Stark sehbehinderten Personen beispielsweise können Fähnchenketten oder Warnbänder nicht zuverlässig wahrnehmen.

Das Baustellenschild soll für den Fall einer von der Baustelle ausgehenden Gefahr einem Außenstehenden ermöglichen, die verantwortlichen Fachpersonen, die die Beseitigung der Gefahr vornehmen können, namhaft zu machen (**Absatz 3**).

**Absatz 4** soll bewirken, dass nach anderen Rechtsvorschriften geschützte Bäume, Hecken oder sonstige Bepflanzungen nicht durch den rauen Baustellenbetrieb Schaden nehmen.

#### **Zu § 12**

§ 12 ist gegenüber der bisherigen Fassung inhaltlich unverändert. Die Anforderung nach der Standsicherheit baulicher Anlagen ist eine der Grundanforderungen des Bauordnungsrechts.

#### **Zu § 13**

§ 13 ist gegenüber der bisherigen Fassung lediglich redaktionell geändert und dabei kürzer gefasst. Durch die Beschränkung des Anwendungsbereichs auf „bauliche Anlagen“ (dagegen im bisherigen Absatz 2: „bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen“) soll klar gestellt werden, dass die Vorschrift sich auf bauphysikalische Anforderungen bezieht; damit soll zugleich eine Abgrenzung gegenüber dem Umweltrecht erfolgen.

#### **Zu § 14**

§ 14 wurde überarbeitet und dabei gekürzt und enthält nun nur noch die im bisherigen Absatz enthaltene allgemeine, grundlegende Vorschrift zum Brandschutz. Anstelle der Worte „so beschaffen sein“ werden die Begriffe aus § 3 Abs. 1 (anordnen, errichten, ändern, instand halten) verwendet; als Kurzbezeichnung für die Ausbreitung von Feuer und Rauch wird der Begriff „Brandausbreitung“ legal definiert, der im weiteren Gesetzestext in diesem Sinne benutzt wird. Im Übrigen bleibt die Schutzzieleformulierung unverändert. Sie enthält unverändert auch die Forderung der Rettungsmöglichkeit von Tieren, unbeschadet des Verzichts auf die im bisherigen § 49 Abs. 3 enthaltene Vorschrift über Stalltüren, die auch der Tierrettung im Brandfall diene.

Die weiteren Absätze des alten § 14 sind nun unmittelbar den jeweils einschlägigen Abschnitten mit Einzelvorschriften zum Brandschutz vorangestellt (§ 26: „Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ dem Vierten Abschnitt „Wände, Decken, Dächer“, § 33 „Erster und zweiter Rettungsweg“ dem Fünften Abschnitt „Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen“). Die Blitzschutzanforderung des bisherigen § 17 Abs. 5 ist aus Gründen der sachlichen Zuordnung nun § 46 im Sechsten Abschnitt „Technische Gebäudeausrüstung“ enthalten.

**Zu § 15**

§ 15 entspricht der bisherigen Fassung und ist nur in der Überschrift geringfügig redaktionell verändert.

**Zu § 16**

§ 16 entspricht der bisherigen Fassung und ist nur in Absatz 2 geringfügig redaktionell verändert.

**Zu Abschnitt 3****Bauprodukte, Bauarten (§§ 17 bis 25)**

Die §§ 17 bis 25 befassen sich mit Bauprodukten und Bauarten und sind gegenüber der bisherigen Fassung - bis auf einige wenige redaktionelle Änderungen - unverändert. Durch die Kontinuität und die Gleichheit dieses Rechts in den Landesbauordnungen wird zum einen der einheitliche Vollzug in den Ländern gewährleistet, zum anderen der freie Warenverkehr mit Bauprodukten in der Europäischen Union entsprechend den Vorgaben der Bauproduktenrichtlinie gesichert.

Die §§ 17 bis 25 enthalten die zum Nachweis ihrer Verwendbarkeit bzw. Anwendbarkeit erforderlichen Regelungen. Aufgrund des Abkommens über das Deutsche Institut für Bautechnik wird dieser Bereich überwiegend für alle Bundesländer durch das Deutsche Institut für Bautechnik vollzogen bzw. überwacht.

**Zu §§ 17 bis 25**

Die §§ 17 bis 25 entsprechen nahezu unverändert den bisherigen §§ 17 bis 25.

An § 17 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „oder die Leistung des Bauprodukts angibt“ angefügt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass viele harmonisierte europäische Produktnormen die (bisher) von der Vorschrift vorausgesetzten Klassen und Leistungsstufen nicht enthalten und folglich auch vom Hersteller nicht angegeben werden können.

Satz 3 Halbsatz 2 der bisherigen Fassung ist entfallen; er stand aufgrund eines redaktionellen Versehens dort, hatte aber keine Bedeutung und ging ins Leere.

Die Sonderregelung des bisherigen § 20 Abs. 2 (Zustimmung im Einzelfall für Bauprodukte in Baudenkmalen) ist entfallen. Nicht geregelte Bauprodukte, die von den für sie geregelten Anforderungen abweichen, dürfen nur verwendet werden, wenn hierfür die Zustimmung im Einzelfall vorliegt. Diese wird grundsätzlich von der obersten Bauaufsichtsbehörde erteilt. Abweichend von diesem Grundsatz war bisher für Bauprodukte für die Verwendung in Baudenkmalen die Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben. Grund dafür war die Ansicht, dass bei Baudenkmalen die Kenntnis des Gebäudes notwendig ist und deshalb eine Entscheidung vor Ort geboten ist. Es hat sich aber herausgestellt, dass sich die zu beurteilenden Fragen bei Baudenkmalen nicht anders darstellen, als bei anderen Gebäuden. Daher wird die Sonderregelung aufgehoben.

Siehe hierzu auch die Verordnungsermächtigung in § 85 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe b.

#### **Zu Abschnitt 4 Wände, Decken, Dächer (§§ 26 bis 32)**

Der Abschnitt 4 enthält - wie die bisherigen §§ 26 bis 31 - die Einzelanforderungen an Wände, Decken und Dächer baulicher Anlagen. Die Anforderungen betreffen (mit Ausnahme der dächerspezifischen Verkehrssicherheitsanforderungen in § 32 Abs. 8 und 9) nur noch den Brandschutz. Die vereinzelt in der bisherigen Fassung noch enthaltenen Wärme- und Schallschutzanforderungen sind im Hinblick auf die allgemeine Regelung des § 15 und die sie konkretisierenden eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108 und 4109) und die Energieeinsparverordnung des Bundes entbehrlich.

Die Anforderungen dieses Abschnittes stellen gemeinsam mit den §§ 33 bis 36 die zentralen Bestimmungen des baulichen Brandschutzes dar. Ziel der Brandschutzbestimmungen ist es, dass sich im Falle eines Brandes in einem Gebäude die darin befindlichen Personen selbst retten können oder zumindest über Rettungsgeräte der Feuerwehr gerettet werden können.

#### **Zu § 26**

§ 26 greift die bisher in § 14 Abs. 2 und 3 a. F. enthaltenen allgemeinen Anforderungen an Baustoffe und Bauteile auf und vervollständigt sie, sodass darin nun das gesamte System der im Gesetz verwendeten Begriffe und deren Zuordnung zueinander enthalten ist.

Die technische Umsetzung der Anforderungen erfordert wie bisher eine Zuordnung der bauordnungsrechtlichen Begriffe zu Klassen von Baustoffen und Bauteilen, die sich aufgrund von Brandversuchen nach technischen Regeln (DIN 4102, DIN EN 13501) ergeben. Diese Zuordnung ist in der Bauregelliste A Teil 1 in den Anlagen 01 und 02 veröffentlicht.

**Absatz 1** Satz 1 nennt die auch bisher schon benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen. Satz 2 enthält, geringfügig redaktionell geändert, das bisher in § 14 Abs. 2 a. F. enthaltene Verbot der Verwendung leichtentflammbarer Baustoffe.

**Absatz 2** Satz 1 Halbsatz 1 nennt neben den bisher benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen (feuerhemmend, feuerbeständig) neu eine dazwischen liegende Stufe und bezeichnet sie als hochfeuerhemmend.

Den Begriffen entsprechen folgende Feuerwiderstandsdauern:

- feuerhemmend : 30 Minuten,
- hochfeuerhemmend: 60 Minuten,
- feuerbeständig: 90 Minuten.

Halbsatz 2 bezieht die Feuerwiderstandsfähigkeit auf die Funktionen, auf die es im Brandfall ankommt: für tragende (auch unterstützende) und aussteifende Bauteile die Standsicherheit im Brandfall, für raumabschließende Bauteile ihr Widerstand gegen die Brandausbreitung. Die Einzelvorschriften in den §§ 27 ff. stellen diese Funktion jeweils klar.

Satz 2 benennt vier Typen der Baustoffverwendung von Bauteilen. Die Variante in Nummer 1 verlangt grundsätzlich nichtbrennbare Baustoffe. Die Variante in Nummer 2 entspricht der bisherigen Forderung in § 14 Abs. 3 a. F., häufig auch nach der Kurzbezeichnung in der sie konkretisierenden Prüfnorm als „AB-Bauweise“ bezeichnet.

Neu ist die Variante in Nummer 3 mit tragenden und aussteifenden Teilen (innerhalb des Bauteils) aus Holz und mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung. Diese Bekleidung wird technisch konkretisiert durch die in der - als Technische Baubestimmung (vgl. § 3 Abs. 3) eingeführten - „Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise“ gestellten Anforderungen. Während die Varianten 1 bis 3 Anforderungstypen nennen, die - von 1 bis 3 - abnehmend die Verwendung nichtbrennbarer Baustoffe in bestimmter Weise vorschreiben, ist Nummer 4 durch das Fehlen solcher Anforderungen gekennzeichnet; sie erfasst allgemein Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Satz 3 ordnet den Anforderungen „feuerbeständig“ und „hochfeuerhemmend“ Mindestanforderungen an die Baustoffe standardmäßig zu: Soweit in der Landesbauordnung oder in Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung keine andere Baustoffverwendung verlangt oder zugelassen wird, ist mindestens die hier verlangte oder eine brandschutztechnisch bessere Ausführung (z. B. nach Nummer 2 anstelle von Nummer 3 oder Nummer 1 anstelle von Nummer 2) erforderlich. An Bauteile, die feuerhemmend sein müssen, werden standardmäßig keine besonderen Baustoffanforderungen gestellt.

Daraus ergeben sich folgende zulässige Kombinationen (X) der Feuerwiderstandsfähigkeit und Baustoffverwendung von Bauteilen:

	<b>feuerbeständig und aus nicht- brennbaren Baustoffen</b>	<b>feuer- beständig</b>	<b>hochfeuer- hemmend</b>	<b>feuer- hemmend</b>
alle Bestandteile sind nicht- brennbar (Satz 2 Nr. 1)	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
tragende und aussteifende Teile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 2)	-	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
tragende und aussteifende Teile sind brennbar; sie haben eine Brandschutzbekleidung (Satz 2 Nr. 3)	-	-	<b>X</b>	<b>X</b>
alle Teile sind brennbar zulässig (Satz 2 Nr. 4)	-	-	-	<b>X</b>

**Zu § 27**

§ 27 enthält wie der bisherige § 26 die Anforderungen an die tragenden Wände und Stützen.

**Absatz 1** Satz 1 enthält neu eine Schutzzielformulierung. Diese Schutzzielformulierung, die jeder Einzelanforderung der §§ 27 bis 32 vorangestellt ist, besteht aus zwei Elementen: die vom Bauteil verlangte Funktion im Brandfall (hier: Standsicherheit) und die zeitliche Dauer (ausreichend lang). Sie werden durch die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit in den jeweils nachfolgenden Regelungen konkretisiert, unterschieden nach Gebäudeklassen und bestimmten Fallgestaltungen.

Satz 2 enthält wie § 26 Satz 1 der alten Fassung die Feuerwiderstandsfähigkeitsanforderung. Die neue Anforderungsstufe hochfeuerhemmend wird der Gebäudeklasse 4 (mit einer Höhe der Oberkante des Fußbodens von Aufenthaltsräumen von über 13 m und einer Grundflächengröße der Nutzungseinheiten von höchstens 400 m<sup>2</sup>, siehe Begründung zu § 2 Abs. 3) zugeordnet. Für Gebäude geringer Höhe der Gebäudeklassen 2 und 3 bleibt es bei der Anforderungsstufe feuerhemmend.

Die in § 26 Abs. 3 a. F. enthaltene Freistellung der freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäuser und anderer freistehender Gebäude vergleichbarer Größe von Brandschutzanforderungen wird ausgedehnt auf alle Gebäude der Gebäudeklasse 1; die landwirtschaftlich genutzten Gebäude werden dabei wie bisher erfasst.

Satz 3 Nr. 1 enthält wie § 26 Abs. 1 Satz 2 a. F. - nur redaktionell geändert - die Erleichterung für oberste Geschosse von Dachräumen. Sofern im Dachraum Trennwände nach § 29 erforderlich sind und diese nicht bis zur Dachhaut geführt werden sollen, kann sich daraus eine Anforderung an den oberen Raumabschluss des obersten Geschosses und an die diesen tragenden (unterstützenden) Teile ergeben (feuerhemmend nach § 29 Abs. 4). Geschosse im Dachraum sind nur solche Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume möglich sind; im Übrigen sind sie keine Geschosse, sondern Hohlräume (siehe § 2 Abs. 6 Satz 2).

Zusätzlich werden in Nummer 2 Balkonkonstruktionen von den Anforderungen freigestellt, soweit sie nicht als (Lauben-)Gänge Rettungswege sind.

**Absatz 2** enthält wie § 26 Abs. 2 a. F. die Anforderungen an tragende und aussteifende Wände und Stützen im Kellergeschoss. Die Abstufung der Feuerwiderstandsfähigkeit auf 30 Minuten (feuerhemmend) wird in Nummer 2 weitergehend als bisher für alle Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 zugelassen; auf die Ausführung der wesentlichen Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen wird dabei verzichtet.

**Zu § 28**

§ 28 regelt wie § 27 a. F. die Anforderungen an Außenwände.

**Absatz 1** enthält das Schutzziel. Danach müssen die Außenwände so beschaffen sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Die Anforderungen stellen auf die Einschränkung des aktiven Beitrags der Fassade zum Brand ab. Die Herstellung eines Feuerüberschlagwegs zwischen den Geschossen wird - wie bisher - als Regelanforderung nicht verlangt.

**Absatz 2** Satz 1 Halbsatz 1 verlangt, dass nichttragende Außenwände und nichttragende Teile von tragenden Außenwänden, wie z. B. Brüstungen und Schürzen, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, und entspricht insoweit - redaktionell geändert - dem bisherigen § 27 Abs. 1. Beibehalten wurde in Halbsatz 2 die Zulässigkeit einer feuerhemmenden Ausführung anstelle der Nichtbrennbarkeit; diese Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich auf die raumabschließende Wirkung im Bereich des Bauteils.

In Satz 2 wird neu eine für die Baupraxis notwendige (und bisher auch so gehandhabte) Erleichterung klargestellt: Fensterprofile, Fugendichtungen und Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Fassadenkonstruktion dürfen brennbar sein; sie spielen wegen ihrer geometrischen Form (punkt- oder linienförmig) und der geringen Abmessungen bei der Brandausbreitung eine untergeordnete Rolle. Für Dämmstoffe in Gebäudetrennfugen ist die Erleichterung nicht anzuwenden, nur für deren äußere Abdeckung in Fassadenebene.

**Absatz 3** Satz 1 regelt - redaktionell geringfügig geändert - wie § 27 Abs. 2 a. F. die Anforderungen an die außenseitigen Teile von oder auf Außenwänden. Die bisherige Ermächtigung, für Unterkonstruktionen normalentflammbare Baustoffe zu gestatten (§ 27 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 a. F.), wird durch einen Zulässigkeitstatbestand ersetzt (Halbsatz 2). Zu beurteilen ist durch den Entwurfsverfasser, ob die normalentflammbaren Unterkonstruktionen das Schutzziel des Absatzes 1 berühren. Klargestellt wurde in Satz 2, dass Balkonbekleidungen (z. B. Sicht- oder Wetterschutzblenden) nur dann der Anforderung des Satzes 1 unterliegen, wenn sie über die normale Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden.

**Absatz 4** greift neu die Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen auf (hinterlüftete Außenwandbekleidungen, Doppelfassaden), die in der Praxis zunehmend Verwendung finden und einer besonderen Risikobetrachtung bedürfen, da die Brandausbreitung durch die Hohlräume begünstigt werden kann (siehe auch § 30 Abs. 7 Satz 2).

**Absatz 5** fasst die in § 27 Abs. 1 und 2 Satz 2 a. F. enthaltenen Ausnahmen für Gebäude geringer Höhe von den Anforderungen der Absätze 2 und 3 zusammen. Die bisherige Einschränkung hinsichtlich der Brandausbreitung auf andere Gebäude erübrigt sich hier (siehe § 30 Abs. 7 Satz 2).

**Zu § 29**

§ 29 enthält wie § 28 a. F. die Anforderungen an Trennwände.

**Absatz 1** enthält das Schutzziel: Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Nutzungseinheiten oder Räumen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

**Absatz 2** nennt die Fälle, in denen solche Trennwände verlangt werden.

Über die Regelung des § 28 a. F. hinaus, der Wohnungstrennwände regelt, sind in Nummer 1 Trennwände verlangt, die Nutzungseinheiten gegeneinander und gegen anders genutzte Räume abschließen. Mit dieser Anforderung wird die der Differenzierung der Gebäudeklassen zugrunde liegende Betrachtung der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten gerechtfertigt. Nutzungseinheiten sind nun brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt (siehe § 33). Zwischen Nutzungseinheiten und (externen) notwendigen Fluren ist nicht eine Trennwand nach § 29, sondern eine Flur(trenn)wand nach § 36 Abs. 4 ausreichend, die geringeren Anforderungen genügt.

Nummer 2 verlangt neu Trennwände zum Abschluss von einzelnen Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr. Solche Räume wurden bisher nach § 51 a. F. als Räume besonderer Art oder Nutzung behandelt. Um zu erreichen, dass einzelne Räume in sonst normal genutzten Gebäuden, auch innerhalb von Nutzungseinheiten, brandschutztechnisch abgekapselt werden, ohne das gesamte Gebäude einer (sonst nicht erforderlichen) Sonderbau-betrachtung unterziehen zu müssen, wird hierfür die brandschutztechnisch erforderliche Abtrennung standardmäßig geregelt.

Nummer 3 nimmt die in § 46 Abs. 3 Satz 2 a. F. enthaltene Regelung auf.

**Absatz 3** enthält die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Trennwände, die den jeweils gestellten Anforderungen an die Tragkonstruktion des Geschosses, in dem sie angeordnet werden, angeglichen sind; sie müssen jedoch mindestens feuerhemmend sein. Die Trennwände von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr müssen wegen der besonderen Gefahrenlage immer feuerbeständig sein.

**Absatz 4** entspricht § 28 Abs. 1 Satz 2 a. F. Ergänzend wird zugelassen, dass Trennwände im Dachraum nicht bis unter die Dachhaut geführt werden; sie sind dann bis zu einem oberen Raumabschluss (Rohdecke) zu führen, der einschließlich seiner tragenden und aussteifenden Teile feuerhemmend sein muss, um ein „Überlaufen“ der Trennwand in diesem Bereich für die Zeit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand auszuschließen. Es wird der Anschluss an die „Rohdecke“ verlangt; unzulässig ist der Anschluss nur an eine abgehängte Decke oder Unterdecke.

**Absatz 5** behandelt wie § 28 Abs. 2 a. F. die Öffnungen in Trennwänden. Anstatt aufgrund behördlicher Ermessensentscheidung im Einzelfall (§ 28 Abs. 2 Satz 2 a. F.) sind nun unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe unmittelbar aufgrund Gesetzes zulässig; sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben. Die Eigenschaft „dichtschließend“ wird neu für alle Feuerschutzabschlüsse aufgenommen. Sie wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht; eines besonderen Nachweises bedarf es nicht.

**Absatz 6** nimmt Zweifamilienhäuser (Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2) von den Anforderungen der Absätze 1 bis 5 aus. Der Verzicht auf Wohnungstrennwände greift im Ergebnis die bisherige Ausnahme von der Abgeschlossenheitsvorschrift in § 45 Abs. 1 a. F. auf (siehe hierzu § 48). In diesen Gebäuden werden auch keine Räume mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr erwartet; auf Anforderungen an die Abtrennung von Aufenthaltsräumen im Keller wird verzichtet.

### Zu § 30

§ 30 regelt wie § 29 a. F. Brandwände.

**Absatz 1** enthält das Schutzziel: Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile ausreichend lang die Brandausbreitung

- als Gebäudeabschlusswand auf andere Gebäude,
- als innere Brandwand auf andere Brandabschnitte

verhindern.

Die Anforderungen der nachfolgenden Absätze beziehen sich teilweise nur auf Gebäudeabschlusswände oder auf innere Brandwände.

**Absatz 2** nennt wie § 29 Abs. 2 a. F. die Fälle, in denen Brandwände verlangt werden.

Nummer 1 entspricht - redaktionell geändert - § 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 a. F. und enthält neu eine (unmittelbar gesetzesabhängige) Ausnahme für kleine Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt. Dieser Ausnahme unterfallen gegebenenfalls auch Kleingaragen, unabhängig von den speziellen Erleichterungen für Gebäudeabschlusswände von Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 der Garagenverordnung.

Nummer 2 enthält wie § 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 a. F. den größten zulässigen Abstand innerer Brandwände. Auf die Forderung von Brandwänden in 40 m Abstand zwischen aneinander gebauten Gebäuden auf demselben Grundstück wurde verzichtet; diese Regelung kam nur zum Zuge, wenn es sich um selbstständige Gebäude handelte. In diesen Fällen stellen die Gebäude jeweils Nutzungseinheiten dar, die voneinander durch Trennwände nach § 29 zu trennen sind; eine zusätzliche Brandwand alle 40 m ist entbehrlich. Die Regelung über die Gestattung größerer Brandabschnitte (§ 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 a. F.) ist im Hinblick auf § 67 (Abweichungen) verzichtbar.

Nummer 3 enthält neu eine Spezialvorschrift für die Brandabschnittsgrößen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die sachgerechter statt auf den Brandwandabstand von 40 m auf den umbauten Raum abstellt (10.000 m<sup>3</sup>).

Nummer 4 entspricht § 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a. F.; die Notwendigkeit der inneren Brandwand ist nicht mehr auf Betriebsteile größer als 2.000 m<sup>3</sup> beschränkt; für kleinere Betriebsteile genügt aber nach Absatz 3 Satz 2 Nr. 4 eine feuerbeständige Wand. Die Regelung ersetzt die Forderung in § 28 Abs. 1 a. F. für Wohnungstrennwände zwischen Wohn- und Betriebsteil eines landwirtschaftlichen Betriebs.

**Absatz 3** Satz 1 entspricht § 29 Abs. 1 a. F. und enthält - redaktionell geändert - die grundsätzlichen Anforderungen an eine Brandwand.

Satz 2 regelt neu die umfangreiche Zulässigkeit anderer Wände anstelle von Brandwänden mit zum Teil deutlich geringeren Anforderungen bis hin zur Verwendung brennbarer Baustoffe. Die reduzierten Anforderungen berücksichtigen die konstruktiv mögliche Aussteifung durch die (jeweils geforderte) Tragkonstruktion der Gebäude. Nummer 3 enthält eine Spezialregelung für aneinander gebaute Gebäude in Systembauweise: Die (zweischalige) Gebäudeabschlusswand weist jeweils von innen die Feuerwiderstandsdauer des tragenden Systems des Gebäudes auf.

Die **Absätze 4 bis 10** regeln wie bisher § 29 Abs. 4 bis 9 a. F. die Detailausbildung von Brandwänden. Nach Absatz 11 gelten diese Anforderungen sinngemäß auch für die Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.

**Absatz 4** entspricht § 29 Abs. 4 a. F. mit redaktionellen Änderungen. Satz 2 ersetzt die behördliche Ermessensentscheidung über den horizontalen Versatz durch einen Zulässigkeitstatbestand.

**Absatz 5** entspricht § 29 Abs. 6 a. F. Zusätzlich wird klargestellt, dass verbleibende Hohlräume vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen sind.

**Absatz 6** entspricht § 28 Abs. 5 a. F. Die Regelung kann nun auch auf Gebäude auf verschiedenen Grundstücken angewandt werden. Zusätzlich ist eine weitere Lösungsmöglichkeit enthalten.

**Absatz 7** entspricht weitgehend § 29 Abs. 7 a. F. Satz 1 verbietet generell, Bauteile mit brennbaren Baustoffen über Brandwände hinwegzuführen. Speziell für den Fassadenbereich werden durch Satz 2 die Anforderungen spezifiziert (vgl. hierzu auch die Regelung des § 28 Abs. 4 für Außenwände); diese Spezialregelung für Fassaden ist gegenüber Satz 1 vorrangig. Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können, wie Doppelfassaden oder hinterlüftete Außenwandbekleidungen, dürfen nicht ohne besondere Vorkehrungen (z. B. Abschottungen) vor Brandwänden vorbeigeführt werden. Dabei hat die in Satz 2 enthaltene Aufzählung nur beispielhaften Charakter; die Regelung erfasst somit auch brennbare Baustoffe.

**Absatz 8** entspricht § 29 Abs. 8 a. F. Satz 2 enthält anstelle der bisher vorgesehenen behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall einen Zulässigkeitstatbestand für Öffnungen in inneren Brandwänden, wonach Öffnungen auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sein und feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen.

**Absatz 9** enthält anstelle der behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall (§ 29 Abs. 9 a. F.) die unmittelbar gesetzesabhängige Zulässigkeit von feuerbeständigen verglasten Bauteilen (Brandschutzverglasungen) in inneren Brandwänden, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

**Absatz 10** greift die Erleichterung für Vorbauten des § 29 Abs. 3 a. F. auf; hinsichtlich des Begriffs wird auf das Abstandsflächenrecht hingewiesen.

**Absatz 11** verlangt für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind, die entsprechende Anwendung der Detailanforderungen an Brandwände. Die Detailanforderungen sind nicht direkt, sondern dem Sachzweck entsprechend anzuwenden, der sich aus der Schutzzielformulierung in Absatz 1 ergibt.

## Zu § 31

§ 31 entspricht § 30 a. F.

**Absatz 1** Satz 1 enthält das Schutzziel: Decken müssen als tragende und zugleich raumabschließende Bauteile zwischen den Geschossen ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

Satz 2 enthält wie § 30 Abs. 1 a. F. die Anforderungen an die Decken. Diese entsprechen einschließlich der Ausnahmen in Satz 3 § 27 Abs. 1 Sätze 2 und 3. Die Ausnahme für Geschosse im Dachraum (Satz 3 Nr. 1) lässt § 29 Abs. 4 unberührt (feuerhemmende Decken, an die Trennwände geführt werden).

**Absatz 2** Satz 1 entspricht § 27 Abs. 2 (siehe dort). Satz 2 Nr. 1 enthält neu die Forderung feuerbeständiger Decken unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr und ergänzt die entsprechende Trennwandregelung (§ 29 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. Absatz 3 Satz 2). Satz 2 Nr. 2 entspricht § 30 Abs. 3 a. F.

**Absatz 3** enthält neu die Forderung, dass der Anschluss der Decken an die Außenwand so herzustellen ist, dass er dem Schutzziel in Absatz 1 genügt. Die Vorschrift berücksichtigt die zunehmend verwendeten Fassadensysteme, die vor den Geschossdecken hochgeführt und nicht durch diese getrennt werden. Zu Außenwandkonstruktionen mit Hohlräumen, die durch die Decke nicht getrennt werden, siehe § 28 Abs. 4.

**Absatz 4** regelt - wie § 30 Abs. 9 a. F. - Öffnungen in Decken. Die Nummer 1 erweitert die in § 30 Abs. 9 Satz 1 a. F. enthaltene Ausnahme für Deckenöffnungen, die nun ohne Einschränkung und Abschlüsse in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (bisher nur in Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen) zulässig sind. Neu ist in Nummer 2 die Ausnahmeregelung für die Deckenöffnung zur Verbindung der Geschosse einer zweigeschossigen Nutzungseinheit - unabhängig von der Gebäudeklasse - mit insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Sie erfasst auch die bisherige Ausnahme für die Verbindung der Geschosse innerhalb einer Wohnung. Für alle anderen Fälle sind nach Nummer 3 (anstelle der bisherigen behördlichen Ermessensentscheidung) unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe unmittelbar gesetzestabhängig zulässig; sie müssen Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

Die Regelungen des § 30 Abs. 5 bis 7 a. F. entfallen im Hinblick auf die allgemeinen Wärme- und Schallschutzanforderungen in § 15 und die sie konkretisierenden, als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.

§ 30 Abs. 8 a. F. (Öffnungen in begehbaren Decken) ist in § 38 Abs. 1 aufgenommen.

#### **Zu § 32**

§ 32 entspricht § 31 a. F.

**Absatz 1** enthält - redaktionell geändert - das in § 31 Abs. 1 a. F. auch bisher schon enthaltene Schutzziel für die Anforderungen an die Bedachung.

**Absatz 2** entspricht § 31 Abs. 2 a. F., es wird jedoch klargestellt, dass entsprechend dem Schutzziel jeweils die Dächer der Gebäude (und nicht etwa die Außenwände) den Abstand haben müssen.

Satz 1 Nr. 4 des bisherigen § 31 begünstigte „kleine, nur Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätten“. Dies präzisiert die Neufassung durch eine Maßangabe (50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt) und durch den Ausschluss von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder - wie bisher - Feuerstätten. Dabei ist es egal, welche Bedachung das kleine Nebengebäude hat; es kommt wegen der Gefahr von außen (Flugfeuer, strahlende Wärme im Falle eines Brandes des kleinen Nebengebäudes) für das weich zu bedachende (Haupt-)Gebäude allein darauf an, dass ein kleines Nebengebäude in weniger als 5 m Abstand nicht vorhanden ist.

An den Erleichterungen in Satz 2 für Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen bezüglich der Reduzierung der in Satz 1 verlangten Abstände wird festgehalten, ebenso an der Sonderregelung für Doppelhäuser mit weicher Bedachung (Satz 3).

Die Regelung des § 31 Abs. 2 Satz 3 a. F. (Anrechnung angrenzender öffentlicher Flächen) befindet sich nun in § 6 Abs. 2 Satz 2.

**Absatz 3** übernimmt die Regelung des § 31 Abs. 3 a. F. Ergänzend wurde mit der Nummer 1 eine Ausnahme für Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt neu aufgenommen. Damit werden - aus praktikablen Gründen und wegen ihrer geringen Bedeutung - die kleinen Nebengebäude selbst aus den Verpflichtungen der Absätze 1 und 2 entlassen. Das sich aus Absatz 2 Satz 1 Nr. 4 ergebende Verbot, ein solches kleines Nebengebäude in weniger als 5 m Abstand von einem weich bedachten (Haupt-)Gebäude anzuordnen, wird damit nicht aufgehoben.

Nummer 2 entspricht § 31 Abs. 3 Nr. 1 a. F. und ist ergänzt mit einer für die Baupraxis notwendigen Erleichterung für Fugendichtungen und Dämmstoffe in Profilen (vgl. auch § 28 Abs. 2 Satz 2). Unter Nummer 3 (§ 31 Abs. 3 Nr. 2 a. F.) werden zusätzlich Oberlichte genannt.

**Absatz 4** entspricht § 31 Abs. 4 a. F., ersetzt jedoch die behördliche Ermessensentscheidung durch einen unmittelbar gesetzesabhängigen Zulässigkeitstatbestand. Das bisherige Ausschlusskriterium (Bedenken wegen des Brandschutzes) wird konkreter auf die Gefahr der Brandentstehung durch Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme bezogen.

**Absatz 5** entspricht - redaktionell geringfügig geändert - § 31 Abs. 7 a. F. und enthält - wie bisher - in Satz 1 das Schutzziel für die Anforderungen an Dachaufbauten und ähnliche Dachteile.

Absatz 6 a. F. entfällt im Hinblick auf § 51 Satz 3 Nr. 6. Die Ermächtigung, im Einzelfall besondere Brandschutzanforderungen an Dächer über Aufenthaltsräumen stellen zu können, ist für Standardbauvorhaben überflüssig.

**Absatz 6** entspricht inhaltlich § 31 Abs. 5 a. F. Die redaktionelle Änderung stellt klar, dass die Brandschutzanforderungen durch das Aneinanderbauen von Gebäuden entlang der Traufen ausgelöst werden, wodurch sich Dachschrägen oberhalb der Brandwand (Gebäudeabschlusswand) direkt gegenüberliegen.

**Absatz 7** entspricht inhaltlich § 31 Abs. 9 a. F. Die redaktionelle Änderung dient u. a. der Klarstellung.

Die **Absätze 8 und 9** sind wieder aus der Musterbauordnung in die Landesbauordnung übernommen: Sie haben die Verkehrssicherheit unter Dachkanten und bei Arbeiten vom Dach aus zum Ziel.

Die Regelungen des § 31 Abs. 8 a. F. (Umwehungen bei begehbaren Dächern) sind wegen des Sachzusammenhanges nun in § 38 Abs. 1 (Umwehungen) enthalten.

**Zu Abschnitt 5  
Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen (§§ 33 bis 38)**

Der Abschnitt 5 enthält - wie in der alten Fassung §§ 32 bis 37 - die Regelungen über Treppen, Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. Die Vorschriften über Aufzüge (§ 35 a. F.) befinden sich nun im Sechsten Abschnitt (Technische Gebäudeausrüstung) in § 39.

**Zu § 33**

§ 33 enthält die bisher in der alten Fassung in § 14 Abs. 4 enthaltenen grundsätzlichen Regelungen zu den Rettungswegen und stellt sie unmittelbar den Einzelvorschriften über die Rettungswege voran.

**Absatz 1** enthält das Rettungswegsystem, wonach jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben muss. Absatz 1 entspricht § 14 Abs. 4 Satz 1 a. F. und ist zur Klarstellung redaktionell geändert: Der Begriff Nutzungseinheiten wird durch eine beispielhafte Aufzählung verdeutlicht (Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten). Um das Erfordernis von Rettungswegen auszulösen, reicht ein Aufenthaltsraum aus. Beide Rettungswege müssen aus dem Geschoss ins Freie führen. Zusätzlich wird jedoch klargestellt, dass - wie auch bisher - beide Rettungswege innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen.

**Absatz 2** enthält die Regelungen für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen. Satz 1 entspricht (geringfügig redaktionell geändert) § 14 Abs. 4 Satz 2 a. F. und regelt die Führung des ersten Rettungswegs über mindestens eine notwendige Treppe. Satz 2 regelt - wie § 14 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. - den zweiten Rettungsweg. Wie bisher stehen nebeneinander zwei Möglichkeiten: eine weitere notwendige Treppe (siehe §§ 34 ff.) oder ein Rettungsweg, der mit Hilfe der Feuerwehr hergestellt wird. Klarstellend ist festgelegt, dass die dafür erforderliche mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle eine Stelle in bzw. an der Nutzungseinheit sein muss, auf die sich das Rettungswegsystem bezieht. Unter welchen Bedingungen die zweite Variante angewandt werden kann, ergibt sich aus Absatz 3. Satz 3 entspricht § 14 Abs. 4 Satz 3 a. F.; zusätzlich ist klargestellt, dass der Sicherheitstreppenraum sicher erreichbar sein muss (siehe § 36 Abs. 3 Satz 4).

**Absatz 3** enthält Bedingungen für die Zulässigkeit des zweiten Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr.

Satz 1 entspricht § 14 Abs. 4 Satz 4 a. F. und ist geringfügig redaktionell geändert. Zur Verdeutlichung der erforderlichen Rettungsgeräte werden beispielhaft Hubrettungsfahrzeuge genannt. Weiter erforderliche Voraussetzung ist die Erreichbarkeit nach § 5.

Satz 2 lässt die Rettungswegführung über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Sonderbauten nur zu, wenn wegen der Personenrettung keine Bedenken bestehen. Solche Bedenken bestehen insbesondere bei solchen Sonderbauten, bei denen wegen einer großen Zahl von Personen in einer Nutzungseinheit oder wegen einer erhöhten Hilfsbedürftigkeit der Personen (z. B. kranke oder behinderte Personen, Kleinkinder) eine Rettung über die Feuerwehrleiter so erschwert ist, dass sie nicht in einer vertretbaren Zeitspanne durchgeführt und abgeschlossen werden kann. Für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, bestehen dagegen generell keine Bedenken gegen den zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Gebäudenutzungen, die Bedenken wegen der Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr aufwerfen können, führen zur Einstufung des Gebäudes als Sonderbau (siehe insbesondere § 2 Abs. 4 Nr. 4 bis 12 und 18).

#### **Zu § 34**

**Absatz 1** Satz 1 entspricht § 32 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 a. F. Auf die Ermächtigung in § 32 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 a. F., weitere notwendige Treppen verlangen zu können, wurde im Hinblick auf die neue Regelung in § 33 Abs. 3 Satz 2 verzichtet. Das Erfordernis weiterer notwendiger Treppen wegen Überschreitung der Rettungsweglänge in § 35 Abs. 2 Satz 1 bleibt davon unberührt.

Satz 2 entspricht § 32 Abs. 1 Satz 2 a. F. und lässt ohne behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall, sondern unmittelbar gesetzesabhängig flache Rampen anstelle notwendiger Treppen zu.

**Absatz 2** entspricht § 32 Abs. 2 a. F. Die Zulässigkeit einschiebbarer Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum wird erweitert auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. In anderen Fällen erfordert ein solcher Zugang wie bisher die Gestattung einer Abweichung (§ 67); § 32 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. ist im Hinblick auf § 67 (Abweichungen) entbehrlich.

**Absatz 3** entspricht - redaktionell geändert - § 32 Abs. 3 a. F.; zusätzlich wird klargestellt, dass die Regelung für Maisonettetreppen nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 nicht gilt.

**Absatz 4** enthält - wie § 32 Abs. 4 a. F. - die Brandschutzanforderungen an die tragenden Teile notwendiger Treppen. Die Anforderungen werden für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 reduziert. Die Erleichterung für Treppen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen wird auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 ausgedehnt (Satz 1). Tragende Teile von Außentreppen, die als notwendige Treppe nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 ohne Treppenraum nun künftig zulässig sind, müssen nur für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 nichtbrennbar sein (Satz 2).

**Absatz 5** entspricht § 32 Abs. 5 a. F. und wird im Hinblick auf die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18065 (Gebäudetreppen; Hauptmaße) gekürzt; die Norm enthält Maßangaben zur Breite.

**Absatz 6** entspricht § 32 Abs. 6 a. F.; die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall ist durch eine allgemeine Anforderung ersetzt.

**Absatz 7** entspricht § 32 Abs. 9 a. F. und ist redaktionell geändert.

Zum Inhalt der Absätze 7 und 8 a. F. siehe § 38 (Umwehungen).

### **Zu § 35**

§ 35 enthält wie bisher § 33 a. F. die Anforderungen an notwendige Treppenräume und an Ausgänge. In der Überschrift wird klargestellt, dass nur notwendige Treppenräume erfasst werden.

**Absatz 1** Satz 1 enthält neu das Schutzziel der Forderung: Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie (vgl. § 33 Abs. 1 und 2). Dadurch wird auch klargestellt, dass für andere als notwendige Treppen kein Treppenraum nach § 35 erforderlich ist. Soweit die durch andere als notwendige Treppen entstehenden Deckenöffnungen unzulässig sind, kann die Gestattung einer Abweichung von § 31 Abs. 4 die Herstellung eines vergleichbaren Raumabschlusses zwischen den Geschossen in der Art eines Treppenraums voraussetzen.

Satz 2 enthält neu das Schutzziel der Anforderungen an notwendige Treppenräume.

Satz 3 lässt in drei Fällen notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zu, was bisher nur für Treppen innerhalb von Wohnungen möglich war, und zwar:

- in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- zur inneren Verbindung von zweigeschossigen Nutzungseinheiten, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
- für Außentreppen, deren Benutzung ausreichend sicher ist und die im Brandfall vom Feuer nicht beaufschlagt werden können.

Ein anderer Rettungsweg (Fall 2) ist der Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder eine anleiterbare Stelle, soweit diese nach § 33 Abs. 3 zulässig ist. Außentreppen (Fall 3) dürfen im Brandfall nicht durch Feuer beaufschlagt werden können; dazu sind sie z. B. vor geschlossenen Wandscheiben mit Feuerwiderstandsfähigkeit und nicht vor Fenstern anzuordnen. Die Forderung einer ausreichend sicheren Benutzung stellt auf die verkehrssichere Nutzung z. B. auch unter winterlichen Witterungseinflüssen (Schnee, Eis) ab.

**Absatz 2** entspricht § 33 Abs. 2 und 3 a. F. und enthält die (unveränderten) Anforderungen an die Lage und Anzahl notwendiger Treppenräume, die sich insbesondere aus der Fluchtweglänge ergeben. Ergänzend wird verlangt, dass mehrere notwendige Treppenräume möglichst entgegengesetzt liegen sollen, um im Rahmen der Möglichkeiten eine alternative Fluchtrichtung zu erhalten.

**Absatz 3** fasst die Anforderungen des § 33 Abs. 4 und 5 a. F. hinsichtlich der Lage von Treppenräumen zu Außenwänden und - damit in Zusammenhang stehend - ihre Ausgänge ins Freie zusammen. Grundforderung ist der Treppenraum an der Außenwand, der einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben muss. Ebenfalls zulässig ist nun der innenliegende Treppenraum; eingefügt werden die einschränkenden Worte „ausreichend lang“ in die Bedingung, dass seine Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann.

**Absatz 4** enthält die Anforderungen an die Treppenraumwände und den oberen Abschluss des Treppenraums (bisher § 33 Abs. 7 und 9 a. F.). Die Anforderungen an die Wände werden (in Satz 1 Nr. 2 und 3) für Gebäude der Gebäudeklassen 3 und 4 auf die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit der jeweiligen Tragkonstruktion reduziert (feuerhemmend, in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung). Die Anforderungen an den oberen Abschluss werden den Anforderungen an Decken des Gebäudes „gleichgeschaltet“ und übernehmen damit die Erleichterung für Gebäude der Gebäudeklasse 4. Die jeweiligen Ausnahmen (Satz 2) entsprechen - mit redaktionellen Änderungen - denen des § 33 Abs. 7 und 9 a. F.

**Absatz 5** entspricht § 33 Abs. 8 Satz 1 a. F. und enthält die Anforderungen an die treppenhauseitigen Baustoffe. Für Wände, die neu aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (betrifft feuerhemmende Wände, siehe Absatz 4), wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. Für die ebenfalls neu zulässigen hochfeuerhemmenden Wände ergibt sich das bereits aus der standardmäßig erforderlichen Brandschutzbekleidung (siehe § 26 Abs. 2).

Zu § 33 Abs. 8 Satz 2 a. F. siehe § 40 (Leitungsanlagen).

**Absatz 6** enthält die Anforderungen an die Öffnungen in den raumabschließenden Bauteilen von Treppenträumen und entspricht weitgehend § 32 Abs. 10 a. F. Für die Türen zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten (Satz 1 Nr. 3, das sind insbesondere Wohnungen und Nutzungseinheiten mit weniger als 200 m<sup>2</sup>) wird die bisherige Anforderung „dichtschießend“ beibehalten; diese Eigenschaft wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht und bedarf keines formellen Nachweises. Entsprechend der nachdrücklichen Forderung seitens der Feuerwehren wird aber zusätzlich gefordert, dass sie selbstschließend sein müssen. Im Gegenzug wird auf § 33 Abs. 6 a. F. (Erfordernis von notwendigen Fluren bei Anschluss an den Treppenraum von mehr als vier Wohnungen oder Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe) verzichtet.

Neu ist die Zulässigkeit von lichtdurchlässigen Seitenteilen und Oberlichtern als Bestandteil der Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse, wenn die Abschlüsse eine Gesamtbreite von 2,50 m nicht überschreiten (Satz 2), was einer Forderung aus der Praxis entspricht.

Die **Absätze 7 und 8** greifen den Inhalt des § 33 Abs. 11 und 12 a. F. auf, ordnen sie jedoch neu an.

**Absatz 7** enthält die Anforderungen an die Beleuchtung und die Sicherheitsbeleuchtung in der Sache unverändert. Anstatt auf die Zahl der Geschosse wird auf die Höhe von 13 m abgestellt (vgl. Höhenermittlung für Gebäudeklasse 4 in § 2 Abs. 3 Satz 2).

**Absatz 8** enthält die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung und stellt damit klar, dass üblicherweise offenbare Fenster erforderlich sind, die auch der Rauchableitung dienen. Um Verwechslungen mit Rettungswegöffnungen (§ 37 Abs. 5) zu vermeiden, werden in Satz 2 die bisherigen Maße (60 cm x 90 cm) durch eine Flächengröße (0,50 m<sup>2</sup>) ersetzt. Wie bisher ist nach Satz 3 für alle innenliegenden und für Treppenträume in Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe eine Öffnung zur Rauchableitung an der obersten Stelle erforderlich, deren Abschluss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus (manuell) geöffnet werden kann.

Der Begriff „Rauchabzug“ wird ersetzt durch „Öffnung zur Rauchableitung“ um klarzustellen, dass keine Rauchabzugsanlage und auch keine automatische Einschaltung verlangt werden; das Öffnen erfolgt in der Regel durch die Feuerwehr, die auch die erforderliche Zufuhr von Frischluft (i. d. R. durch offene Haustür) herstellt. Die Öffnung muss einen freien Querschnitt von 1 m<sup>2</sup> haben; auf die Bemessung in Prozent der Grundfläche wurde verzichtet.

### Zu § 36

**Absatz 1** Satz 1 enthält die Funktionsbeschreibung der notwendigen Flure, die inhaltlich § 34 Abs. 1 Satz 1 a. F. entspricht, sowie das Schutzziel: Notwendige Flure müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

Satz 2 nimmt wie bisher § 34 Abs. 1 Satz 2 a. F. bestimmte Fälle von den Anforderungen an Flure aus; die bisherige Formulierung, dass in diesen Fällen Flure nicht als notwendige Flure gelten, wird klarstellend ersetzt durch die Formulierung, dass sie in diesen Fällen nicht erforderlich sind. Neu ist die Ausnahme aller Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (Nummer 1 und 2). Nutzungseinheiten mit vergleichbarer Größe wie Wohnungen sind - wie in § 35 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 - als Nutzungseinheiten mit bis zu 200 m<sup>2</sup> konkretisiert (Nummer 3). In Nummer 4 wird auf die Beschränkung der Büro- und Verwaltungsnutzung auf ein Geschoss verzichtet, denn mehr als zwei Geschosse dürfen nach § 31 Abs. 4 Nr. 2 nicht durch Deckenöffnungen miteinander in Verbindung stehen. Neu aufgenommen wird die Möglichkeit, auch in Teilen großer Nutzungseinheiten auf notwendige Flure zu verzichten, wenn die Teileinheit brandschutztechnisch einer selbstständigen Nutzungseinheit entspricht (Trennwände zu anderen Bereichen, eigenes, von den anderen Teilen unabhängiges Rettungswegsystem nach § 33 Abs. 1). Büroräume mit einzeln mehr als 400 m<sup>2</sup>, die keinen notwendigen Flur haben sollen - wie z. B. Großraum- oder Kombibüros -, sind Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 Nr. 5.

**Absatz 2** entspricht § 34 Abs. 2 Sätze 1 und 3 a. F. unverändert; Satz 2 a. F. wird zu Absatz 3.

**Absatz 3** regelt - wie bisher § 33 Abs. 2 Satz 2 a. F. - die Unterteilung langer Flure durch Rauchabschlüsse in Rauchabschnitte. Um auszuschließen, dass eine Rauchausbreitung oberhalb der abgehängten Decke den Rauchabschluss „überläuft“, wird in Satz 3 zusätzlich klargestellt, dass Rauchabschlüsse bis an die Rohdecke zu führen sind. Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist stattdessen nur dann zulässig, wenn diese feuerhemmend ist, weil dadurch ein vergleichbarer Rauchabschluss zu erwarten ist, ohne dass weitere Maßnahmen erforderlich wären.

In Satz 4 wird zur Konkretisierung der allgemeinen Forderung „sicher erreichbar“ (siehe § 33 Abs. 2 Satz 3) die Flurlänge eines Flurs mit nur einer Fluchtrichtung zu einem Sicherheitstrepfenraum auf 15 m begrenzt. (Davon unberührt bleibt gegebenenfalls eine kürzere Länge in Sonderbauten, wie in Hochhäusern, vgl. Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern). Offene Gänge nach Absatz 5 sind von den Regelungen ausgenommen.

**Absatz 4** enthält die Anforderungen an die Flurwände.

Die Anforderung feuerhemmend wird beibehalten und bezieht sich auf den Raumabschluss (Satz 1). Die Baustoffanforderung (in den wesentlichen Teilen nichtbrennbar) entfällt (zu den flurseitigen Oberflächen siehe Absatz 6). Die notwendigen Flure von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen (§ 46 Abs. 3 Satz 2 a. F.) müssen - wie die Trennwände von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen - der Feuerwiderstandsfähigkeit der Tragkonstruktion des Kellergeschosses entsprechen, gegebenenfalls also feuerbeständig sein. Die frühere Ausnahme für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen wird durch die Ausnahme in Absatz 1 Satz 2 ersetzt und dadurch erweitert.

Es wird auch hier klargestellt, dass die Wände bis zur Rohdecke zu führen sind (Satz 2). Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist nur zulässig, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist und der Raumabschluss sichergestellt ist (Satz 3), was in der Regel ein bauaufsichtlich zugelassenes System voraussetzt.

Satz 4 hält an der Erleichterung für Türen in Flurwänden fest (§ 34 Abs. 3 Satz 2 a. F.) und verlangt nur, dass sie dicht schließen (dreiseitig umlaufende Dichtung, kein formeller Nachweis erforderlich); zu Lagerbereichen in Kellergeschossen werden dagegen Feuerschutzabschlüsse verlangt. § 34 Abs. 3 Satz 3 a. F. ist im Hinblick auf die Möglichkeit der Abweichung nach § 67 entbehrlich.

**Absatz 5** regelt die Ausbildung der Wände von offenen Gängen, die anstelle von notwendigen Fluren die einzige Verbindung zwischen Aufenthaltsräumen und notwendigen Treppenträumen darstellen. Satz 1 stellt klar, dass Anforderungen nur an solche Gänge gestellt werden, die nur in einer Fluchtrichtung benutzt werden können. Unter Wänden sind hier die Außenwand, vor der der Gang liegt, und seine Brüstung zu verstehen. Für sie gilt die Anforderung des Absatzes 4 entsprechend (Satz 1), d. h. sie müssen (raumabschließend) feuerhemmend sein. Fenster in der Außenwand sind ohne besondere Anforderung ab einer Brüstungshöhe von 90 cm zulässig (Satz 2). Die Brüstung muss geschlossen ausgebildet werden. Wenn ein Feuerüberschlag nicht zu befürchten ist, z. B. wegen besonders tiefer Gangbreiten und/oder der Anordnung von Schürzen, kann auf die geschlossene feuerhemmende Brüstung teilweise oder ganz verzichtet werden (Abweichung nach § 67).

**Absatz 6** entspricht § 34 Abs. 5 Nr. 1 a. F. und regelt die Anforderungen an die flurseitigen Baustoffe, die wie bisher nichtbrennbar sein müssen. Für Wände aus brennbaren Baustoffen wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 werden nicht mehr von der Forderung ausgenommen.

#### **Zu § 37**

**Absatz 1** dient der Sicherheitsvorsorge bei der Reinigung schwierig zu erreichender Fensterflächen.

**Absatz 2** entspricht § 36 Abs. 1 a. F., in Satz 2 ist die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall durch eine bedingte, unmittelbar gesetzesabhängige Anforderung ersetzt worden.

**Absatz 3** enthält eine neue, der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen dienende Türbreitenvorschrift.

**Absatz 4** entspricht § 36 Abs. 2 a. F. Jedoch enthält Satz 1 neu die Forderung, dass zur Rauchableitung aus fensterlosen Kellergeschossen mindestens eine Öffnung ins Freie vorgesehen werden muss. Damit wird einem praktischen Bedürfnis Rechnung getragen, da solche Geschosse zunehmend geplant werden. Soweit es sich um Geschosse mit Aufenthaltsräumen handelt, ist die Vorschrift auch eine Folge aus den Änderungen (§ 44 Abs. 4 a. F., Verzicht auf § 46 a. F.) hinsichtlich der Zulässigkeit fensterloser Aufenthaltsräume. Ohne Öffnung ins Freie ist eine Rauchableitung aus einem Kellergeschoss nicht oder nur über den notwendigen Treppenraum möglich. Der Anforderung kann auch durch eine anlagentechnische Maßnahme zur Rauchabführung entsprochen werden.

**Absatz 5** entspricht inhaltlich und nur redaktionell geändert § 36 Abs. 3 a. F. (nur noch auf Fenster bezogen, was der Praxis entspricht).

#### **Zu § 38**

**Absatz 1** entspricht § 37 Abs. 1 bis 3 a. F. und greift zusätzlich - ohne Änderung der materiellen Anforderungen - die bisher an anderer Stelle (§§ 30 Abs. 8, 31 Abs. 8, 32 Abs. 7 a. F.) geregelten Absturzsicherungen auf. Zur besseren Übersichtlichkeit sind sie in den Nummern 1 bis 7 aufgezählt; dabei wird zwischen Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind (Nummern 1 und 2), Flächen, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt bestimmt sind (Nummern 3 bis 5) und Absturzsicherungen an Treppen und Schächten (Nummern 6 und 7) unterschieden.

**Absatz 2** entspricht § 37 Abs. 3 a. F.

**Absatz 3** entspricht inhaltlich § 37 Abs. 4 a. F.; anstelle der Zahl der Vollgeschosse wird auf die Absturzhöhe von 12 m (siehe auch Absatz 4) abgestellt.

**Absatz 4** entspricht § 36 Abs. 5 a. F.

#### **Zu Abschnitt 6**

##### **Technische Gebäudeausrüstung (§§ 39 bis 46)**

Der Abschnitt 6 fasst alle Regelungen zusammen, die (gegebenenfalls auch im weiteren Sinne) die Technische Gebäudeausrüstung betreffen. Die Vorschriften über Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle (§ 40) sind der leichteren Überschaubarkeit wegen von denen über Lüftungsanlagen (§ 41) getrennt.

**Zu § 39**

§ 39 entspricht § 35 a. F.

**Absatz 1** Satz 1 enthält neu das Schutzziel der Fahrschachtanforderung: Fahrschächte sollen die Brandausbreitung von Geschoss zu Geschoss ausreichend lang verhindern. Satz 2 lässt - wie § 35 Abs. 1 Satz 2 a. F. - bis zu drei Aufzüge in einem Schacht zu. Satz 3 enthält - wie § 35 Abs. 1 Satz 3 a. F. - die Ausnahmen, die erheblich erweitert wurden; es sind ohne eigenen Fahrschacht zulässig:

- Aufzüge in notwendigen Treppenräumen bis zur Hochhausgrenze, da erfahrungsgemäß keine vom Aufzug ausgehende Gefahr zu erwarten ist (Nummer 1),
- Aufzüge innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken (Nummer 2),
- zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen (Nummer 3), da die Geschosse in beiden Fällen bereits im Luftverbund sind,
- Aufzüge in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (Nummer 4), was der Ausnahme in § 35 Abs. 4 a. F. zum Teil entspricht.

**Absatz 2** enthält in Satz 1 Halbsatz 1 die aus Gründen des Brandschutzes zu stellenden Anforderungen an die Fahrschachtwände und stellt klar, dass sie sich auf den Raumabschluss beziehen. Die Anforderungen werden, den Anforderungen an die tragenden Teile des Gebäudes folgend, abgestuft und somit erleichtert (bisher grundsätzlich feuerbeständig). Für Fahrschachtwände, die nun auch aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (feuerhemmend in Gebäudeklasse 3) wird verlangt, dass sie schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten (Halbsatz 2). Satz 2 nimmt die bisher in § 35 Abs. 3 a. F. enthaltenen ergänzenden Brandschutzanforderungen an die Fahrschachttüren auf.

**Absatz 3** entspricht § 35 Abs. 2 a. F. Die Bezeichnung „Rauchabzugsvorrichtung“ wird zur Klarstellung durch „Öffnung zur Rauchableitung“ ersetzt (es ist keine Anlagentechnik erforderlich). Die Abmessungen werden beibehalten. Ergänzend wird gefordert, dass die Lage so gewählt werden muss, dass die Rauchableitung nicht durch Windeinfluss beeinträchtigt wird (Satz 2).

§ 35 Abs. 4 a. F. entfällt. Bereits in Absatz 1 ist klar auf Aufzüge im Innern von Gebäuden abgestellt, außen liegende Aufzüge gehören daher nicht zum Regelungsbereich, so dass die Zulassung einer Abweichung hierfür nicht relevant ist. Die Abweichung von § 35 Abs. 4 a. F. für die Verbindung von Geschossen ist teilweise in Absatz 1 Satz 3 aufgenommen. Die im Übrigen genannten Fälle bedürfen - wie bisher - einer behördlichen Gestattung; die Regelung ist daher im Hinblick auf § 67 entbehrlich.

**Absatz 4** entspricht inhaltlich in Teilen - jedoch redaktionell neu gefasst - dem § 35 Abs. 5 a. F.; anstatt auf die Zahl der Vollgeschosse wird nun auf die Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m abgestellt. Die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall (§ 35 Abs. 5 Satz 6 a. F. wird durch einen unmittelbar gesetzesabhängigen Zulässigkeitsstatbestand ersetzt. Die bisherige Ausnahmeregelung für den nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen in bestehenden Gebäuden ist im Hinblick auf die Abweichungsregelung des § 67 entfallen.

**Absatz 5** entspricht § 35 Abs. 5 Satz 3 und 4 a. F.

**Zu § 40**

**Absatz 1** entspricht § 38 Abs. 1 a. F. mit folgenden Änderungen: Die Aufzählung von Bauteilen wird durch die Worte „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ ersetzt. Die Änderung berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Durchführung von Leitungen eine Schwachstelle darstellen kann. Konkretisiert wird die allgemeine Anforderung durch die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (LAR).

Die Ausnahme in § 38 Abs. 1 Halbsatz 2 a. F. wird erweitert auf die Durchführung durch Decken von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, innerhalb von Wohnungen und innerhalb von Nutzungseinheiten mit insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen (Halbsatz 2).

**Absatz 2** greift die Regelungen aus §§ 33 Abs. 8 Satz 2 und 34 Abs. 5 Nr. 2 a. F. auf und stellt die Forderung insoweit klar, als auf die Nutzbarkeit der Rettungswege abgestellt wird. Technisch wird auch diese Anforderung konkretisiert durch die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (LAR).

**Absatz 3** entspricht § 38 Abs. 8 a. F.

**Zu § 41**

§ 41 erfasst die Regelungen des § 38 Abs. 2 bis 7 a. F. für Lüftungsanlagen in einem eigenen Paragraphen, weil sie sich hinsichtlich der Risikobetrachtung und der daraus abzuleitenden Anforderungen von den Leitungsanlagen unterscheiden.

**Absatz 1** entspricht § 38 Abs. 2 a. F. unverändert.

**Absatz 2** Satz 1 enthält - wie bisher § 38 Abs. 3 Satz 1 a. F. - die Brandschutzanforderungen an die Baustoffe von Lüftungsleitungen einschließlich ihrer Dämmstoffe und Bekleidungen, die nichtbrennbar sein müssen. Auf die Sonderregelung für Lüftungsschächte in erdgeschossigen Ställen (§ 38 Abs. 3 Satz 2 a. F.), die nur geringe praktische Bedeutung erlangt hat, wird zwecks der Rechtseinheit mit den anderen Ländern verzichtet. Anstelle der behördlichen Ermessensentscheidung für die Verwendung brennbarer Baustoffe (§ 38 Abs. 3 Satz 3 a. F.) ist ein Zulässigkeitstatbestand vorgesehen, der darauf abstellt, ob ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung zu befürchten ist (Halbsatz 2).

Satz 2 entspricht inhaltlich § 38 Abs. 3 Satz 4 a. F.; statt der Aufzählung von Bauteilen werden die Wörter „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ verwendet. Die Änderung berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Überbrückung durch Lüftungsleitungen den Raumabschluss in Frage stellt. Neben der Frage der Durchführung durch diese Bauteile steht im Vordergrund der Risikobetrachtung die mögliche Brandausbreitung durch die Funktion bzw. Geometrie der Lüftungsanlage (Transport von Feuer und Rauch).

Konkretisiert werden die allgemeinen Anforderungen an Lüftungsanlagen durch die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (RbAL).

**Absatz 3** entspricht § 38 Abs. 4 a. F.; auf die Schallschutzanforderung wurde im Hinblick auf § 15 und die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 verzichtet.

**Absatz 4** entspricht § 38 Abs. 5 a. F. und ist hinsichtlich der Begriffe (Abgasanlagen) aktualisiert.

**Absatz 5** enthält wie bisher § 38 Abs. 9 a. F. Ausnahmen, die auf zweigeschossige Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> erweitert werden.

§ 38 Abs. 6 a. F. entspricht nicht mehr der Baupraxis und entfällt daher.

**Absatz 6** entspricht § 38 Abs. 7 a. F.

Die Vorschrift des § 38 Abs. 10 a. F. ist im Hinblick auf die bestehenden schornsteinfegerrechtlichen Regelungen aus bauordnungsrechtlicher Sicht entbehrlich und entfällt daher.

#### **Zu § 42**

§ 42 entspricht dem bisherigen § 39. Die Vorschriften werden auf die im Gesetz erforderlichen Grundregeln zu Feuerungsanlagen und zur Brennstofflagerung reduziert. Anlagen, die mit Hilfe von Verbrennungsprozessen (wie Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke) auch Wärme erzeugen, aber keine Feuerstätten sind, werden hinsichtlich der Aufstellung und Ableitung der Verbrennungsgase erfasst, da bei der Ableitung dieser Abgase durch das Gebäude bauliche Vorkehrungen zum Gesundheits- und zum Brandschutz erforderlich sind.

Die in § 39 Abs. 5 bis 7 a. F. enthaltenen Einzelregelungen zur Aufstellung von Gasfeuerstätten und von Abweichungen werden wegen der leichteren Anpassung an technische Entwicklungen - entsprechend dem bauordnungsrechtlichen Muster-Regelwerk der Bauministerkonferenz - in die Feuerungsverordnung verlagert.

Die Vorschrift des § 39 Abs. 8 a. F. (Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters) ist jetzt in § 82 Abs. 2 - Aufnahme der Nutzung - enthalten.

**Absatz 1** enthält die Grundsatzanforderung für Feuerungsanlagen, betriebssicher und brandsicher sein zu müssen.

**Absatz 2** enthält die Grundsatzanforderung an die Aufstellung von Feuerstätten.

**Absatz 3** enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Abgasanlagen.

**Absatz 4** enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Brennstofflagerung und an Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten. Mit Blick auf die Hochwasserereignisse der jüngsten Zeit ist erwogen worden, ob in die Vorschrift zusätzliche Anforderungen zur Sicherstellung der Stand- und Auftriebssicherheit von Heizölbehältern in solchen Fällen aufgenommen werden sollen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine dem Wasserrecht zugeordnete Materie, die in den einschlägigen landesrechtlichen Verordnungen über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen abgearbeitet wird; daneben und zusätzlich bauordnungsrechtliche Regelungen zu treffen, erscheint jedenfalls nicht sachgerecht.

**Absatz 5** regelt die entsprechende Anwendung der Absätze 1 bis 3 für die Aufstellung und die Ableitung der Verbrennungsgase von Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken usw. Die Anlagen selbst unterliegen nicht dem Bauordnungsrecht.

### **Zu § 43**

**Absatz 1** greift die Anforderungen zur Lüftung fensterloser Bäder und Toilettenräume aus dem bisherigen § 47 Satz 5 auf. Die Regelung über die Ausstattung von Wohnungen mit einer Toilette (§ 47 Satz 1 a. F.) sind nun in § 48 Abs. 3 enthalten. Im Übrigen sind die Regelungen des § 47 a. F. entbehrlich.

**Absatz 2** entspricht § 40 Abs. 2 a. F. Ein neuerliches Nachrüstgebot für Wasserzähler in bestehenden Gebäuden mit Wohnungen ist angesichts des in Mecklenburg-Vorpommern erreichten Standes der Wohnungssanierung nicht erforderlich.

Im Übrigen sind die im bisherigen § 40 enthaltenen Regelungen entbehrlich: Die Anforderung, dass Gebäude mit Aufenthaltsräumen nur errichtet werden dürfen, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist (§ 40 Abs. 1 Satz 1 a. F.), ist bereits in dem bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung enthalten. § 40 Abs. 1 Satz 2 a. F. ist teils durch das bauplanungsrechtliche Erschließungserfordernis, teils durch Wasserrecht, teils durch die einschlägigen kommunalen Satzungen überlagert, sodass er als eigenständige Regelung mit überdies konkretisierungsbedürftigem Inhalt entfallen kann. Einer gesonderten Regelung mit dem Inhalt, dass zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen muss (§ 40 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 a. F.), bedarf es mit Rücksicht auf die Grundanforderung des § 14 - Brandschutz - nicht, da wirksame Löschmaßnahmen die ausreichende Löschwasserversorgung voraussetzen; damit ist auch die Ausnahme des bisherigen Halbsatzes 2 gegenstandslos.

### **Der bisherige § 41 (Anlagen für Abwässer und Niederschlagswasser) entfällt.**

Die Vorschrift ist entbehrlich, weil auch die Abwasserentsorgung (einschließlich der des Niederschlagswassers) bereits Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung ist. Wild abfließendes Wasser (auch Niederschlagswasser) ist Regelungsgegenstand des Landeswasserrechts.

Der Verzicht auf bauordnungsrechtliche Regelungen von Erschließungsanforderungen, soweit diese Anforderungen der Sache nach inhaltsgleich in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften enthalten sind, lässt auch keine Regelungslücke entstehen. Dies gilt namentlich im Verhältnis zu den bauplanungsrechtlichen Erfordernissen der Erschließung.

Zwar verlangt das Bauplanungsrecht als Genehmigungsvoraussetzung lediglich, dass die Erschließung gesichert ist, dass also aufgrund einer zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu stellenden Prognose mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit des Vorhabens errichtet und betriebsfähig sein werden, eine andere Entscheidung kann aber auch auf der Grundlage der bisherigen bauordnungsrechtlichen Erschließungsanforderungen - auch wenn sie dies nicht explizit aussagen - nicht getroffen werden. Entscheidend ist vielmehr, dass die beschriebene Prognoseentscheidung die Benutzung des errichteten Bauvorhabens dann nicht erlaubt, wenn zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsaufnahme die erforderlichen Erschließungsanlagen noch nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden und benutzbar sind. Dies stellt § 82 Abs. 2 Satz 3 - Aufnahme der Nutzung - sicher: eine bauliche Anlage darf erst dann benutzt werden, wenn sie selbst, die Zufahrtswege, die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie die Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

#### **Zu § 44**

§ 44 schließt an den bisherigen § 42 an, reduziert aber den Umfang der Regelung auf das bauordnungsrechtlich Erforderliche. Entbehrlich ist zunächst § 42 Abs. 1 a. F., weil er keine bauordnungsrechtlichen Regelungsziele verfolgt. § 42 Abs. 2 a. F. stellt eine überflüssige Doppelregelung im Verhältnis zum bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung, zum Wasserrecht und zu den einschlägigen gemeindlichen Anschluss- und Benutzungssatzungen dar. § 42 Abs. 3 a. F. verfolgt Schutzziele, die bereits durch Wasserrecht abgedeckt werden. Der dem Nachbarschutz dienenden Vorschrift des § 42 Abs. 5 a. F. kommt im Verhältnis zum Immissionsschutzrecht und zum bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot kein eigenständiger Regelungsgehalt zu. Für die von § 42 Abs. 6 a. F. angesprochenen Ziele besteht angesichts der Entwicklung im ländlichen Raum kein Regelungsbedarf mehr.

Die verbleibende Regelung entspricht unverändert § 42 Abs. 4 a. F.

#### **Zu § 45**

§ 45 übernimmt aus § 43 a. F. nur die Regelung über die vorübergehende Aufbewahrung von festen Abfallstoffen innerhalb eines Gebäudes und ersetzt die behördliche Gestattung in § 43 Satz 3 a. F. durch konkrete Anforderungen, beschränkt auf Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5. Auf Behälter kann nicht mehr abgestellt werden, da gegenwärtig vielfach Abfalltrennung mit Hilfe von Säcken erforderlich ist. Die Räume müssen raumabschließende Wände mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile des Gebäudes und Abschlüsse haben und wirksam zu lüften sein.

Für die anderen bisherigen Anforderungen wird keine Notwendigkeit mehr gesehen.

#### **Zu § 46**

§ 46 enthält die der technischen Gebäudeausrüstung zuzurechnende Regelung des § 14 Abs. 5 a. F. unverändert.

## **Zu Abschnitt 7 Nutzungsbedingte Anforderungen (§§ 47 bis 51)**

Der Abschnitt 7(bisher: „Aufenthaltsräume und Wohnungen“) trägt nunmehr die Überschrift „Nutzungsbedingte Anforderungen“ und umfasst zugleich den bisherigen Achten Abschnitt „Besondere Anlagen“. Er fasst darunter Anforderungen zusammen, die an bauliche Anlagen wegen bestimmter, gegebenenfalls besonderer Nutzungen zu stellen sind.

### **Zu § 47**

§ 47 regelt - wie § 44 und z. T. § 46 a. F. - Anforderungen an Aufenthaltsräume.

**Absatz 1** Satz 1 entspricht § 44 Abs. 1 a. F., stellt jedoch für Aufenthaltsräume in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine geringere Anforderung (mindestens 2,30 m), da es bei diesen Gebäuden (mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten) dem Bauherren überlassen bleiben kann, seinen Standard selbst zu bestimmen. Auch für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss wird wie bisher (§ 46 Abs. 4 a. F.) eine geringere Mindesthöhe verlangt.

**Absatz 2** Satz 1 fordert - in der Sache grundsätzlich mit § 44 Abs. 2 a. F. übereinstimmend -, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Die Grundanforderung nach ausreichender Belüftung gilt für alle Aufenthaltsräume. Wie sie erfüllt wird, ist eine Frage des konkreten Einzelfalls, sodass auf die bisherigen detaillierten Regelungen (§ 44 Abs. 2 Satz 2 bis 4 a. F.) verzichtet werden kann.

Satz 2 konkretisiert die Anforderung an die ausreichende Belichtung in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 2 Satz 2 a. F. und präzisiert diese Regelung durch die Einbeziehung der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien (vgl. bisher § 44 Abs. 3 a. F.).

§ 44 Abs. 2 Satz 3 a. F. ist mit Rücksicht auf die Abweichungsregelung des § 67 entbehrlich. Verzichtet wird auf das Verbot geneigter Fenster (der bisherige § 44 Abs. 2 Satz 1 verlangte senkrecht stehende Fenster), da es weder aus Brandschutzgründen - weil die allgemeinen Rettungswegforderungen auch insoweit gelten - noch aus sozialen Gründen (Kontakt zur Straße) aus heutiger Sicht erforderlich ist.

Geprüft worden ist, ob wegen der Verminderung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H (§ 6 Abs. 5 Satz 1) eine Erhöhung der Bemessungsbasis (1/8 der Raumgrundfläche) für die Fenstergröße erforderlich ist. Dies wird für erforderlich angesehen, weil lediglich materiell-rechtliche Mindeststandards festgelegt werden sollen, die eine ausreichende Ausleuchtung im fensternahen Bereich unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten sichern. Die DIN-Werte - gleichsam als weitergehende Qualitätsstandards - berücksichtigen dagegen die ungünstigste Situation im Bereich des unteren Geschosses. Im Übrigen bringt eine Vergrößerung der Abstände und des Lichteinfallswinkels bei bedecktem Himmel nur eine verhältnismäßig geringe Erhöhung der Helligkeit im Aufenthaltsraum. Diejenigen Länder, die bei einer Beibehaltung der Fenstergrößenfestlegung bisher schon die Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H reduziert haben, verzeichnen keine schlechten Erfahrungen.

**Absatz 3** nimmt die bisher in den Ausnahmeregelungen des § 44 Abs. 4 enthaltenen Räume auf, die ebenfalls ohne Fenster zulässig sind. Ihre Belichtung richtet sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls, namentlich nach ihrer Nutzung, und bedarf keiner besonderen Regelung.

Aufenthaltsräume, welche die - jetzt in § 47 enthaltenen sowie die sonstigen - bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, können - unter dem Blickwinkel der bausicherheitsrechtlichen Gefahrenabwehr - auch in Kellergeschossen und Dachräumen liegen. Einer gesonderten Regelung solcher Aufenthaltsräume - wie bisher in § 46 a. F. - bedarf es daher nicht.

#### **Zu § 48**

Die im bisherigen § 45 enthaltenen Regelungen über Wohnungen werden gestrafft und auf die Festlegung von Mindeststandards reduziert. § 45 Abs. 1 Sätze 1 und 2 a. F. entfällt, da sich die Abgeschlossenheit bereits aus der Brandschutzanforderung nach raumabschließenden Trennwänden (§ 29) ergibt. Diese Trennwände müssen nach den eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108, DIN 4109) auch wärme- und schalldämmend sein. Keine Abgeschlossenheit ergibt sich - wie schon bisher - für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die von der Trennwandregelung (§ 29 Abs. 6) ausgenommen sind. Vor diesem Hintergrund kommt einem (zusätzlichen) bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitserfordernis kein eigenständiger Regelungsinhalt zu; das Entfallen dieser Anforderung führt daher auch nicht zu einer - unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten möglicherweise unerwünschten - Veränderung des materiell-rechtlichen Anforderungsniveaus. Da der wohnungseigentumsrechtliche Begriff der Abgeschlossenheit gegenüber dem bisherigen bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitsbegriff eigenständig ist (vgl. Gemeinsamer Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes, Beschl. v. 30.06.1992 - GmSOGb 1/91 -, NJW 1992, 3290), wirkt sich die Rechtsänderung auch insoweit nicht nachteilig aus.

**Absatz 1** Satz 1 bestimmt, dass eine Küche oder Kochnische zwingend Bestandteil einer Wohnung sein muss. Satz 2 entspricht - redaktionell verändert - in der Sache § 45 Abs. 2 a. F.

**Absatz 2** fordert nunmehr für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 (das sind Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen) leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder; dies entspricht § 45 Abs. 3 Satz 3 a. F. Ferner wird aus § 45 Abs. 3 Satz 1 und 2 a. F. das Erfordernis eines Abstellraums für Wohnungen in solchen Gebäuden übernommen.

**Absatz 3** fordert - die Anforderung des § 47 Abs. 1 Satz 1 a. F. übernehmend - für jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder eine Dusche und eine Toilette. Die Zulässigkeit fensterloser Bäder und Toiletten (zu Letzteren § 47 Satz 5 a. F.) ist nunmehr in § 43 Abs. 1 geregelt. Das in § 47 Satz 1 a. F. weiter enthaltene Erfordernis einer Toilette (auch) für jede selbstständige Betriebsstätte ist jedenfalls im Wesentlichen durch Arbeitsstättenrecht gedeckt. Die Sonderregelung für Toiletten in für einen größeren Personenkreis bestimmten Gebäuden in § 47 Satz 6 a. F. ist mit Blick auf § 51 Satz 3 Nr. 18 entbehrlich. Die übrigen detaillierten Regelungen des § 47 a. F. sind bauordnungsrechtlich nicht erforderlich.

**Zu § 49**

Ziel der (bisher in § 48 a. F. enthaltenen) Regelung über Stellplätze und Garagen ist (in erster Linie), den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr dadurch zu entlasten, dass baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze oder Garagen zwingend zugeordnet werden (notwendige Stellplätze oder Garagen). An diesem Grundsatz hält die Neufassung fest. Sie konzipiert aber die Vorschrift insofern neu, als sie durchgängig dem Umstand Rechnung trägt, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik.

Sie legt daher konsequent die Entscheidung über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht in die Hand der Gemeinden. Die Neufassung ermächtigt daher die Gemeinden, in örtlichen Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 4) Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen festzulegen, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist (notwendige Stellplätze oder Garagen), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann.

Nicht mehr weiter verfolgt wurde wegen der Entscheidung für eine Regelungsbefugnis der Gemeinde, ob für bestimmte Kategorien von Bauvorhaben - etwa Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 - die Stellplatzpflicht generell entfallen sollte; auch dies sollen nach der nun vorgesehenen Regelung die Gemeinden nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse entscheiden.

Damit wird § 48 Abs. 1 und 2 a. F. entbehrlich.

Ebenso entfällt § 48 Abs. 3 a. F. Die in Satz 1 geregelte Möglichkeit, nachträglich die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen zu fordern, setzt den schwerlich vorstellbaren Fall voraus, dass - worum es sich der Sache nach handelt - ein Teilwiderruf der dem bestehenden Bauvorhaben zugrunde liegenden Baugenehmigung in Betracht käme. Die Vorschrift hat daher auch jedenfalls kaum praktische Bedeutung erlangt. Im Übrigen genügen die anderweitig vorhandenen bauordnungs- und verwaltungsverfahrenrechtlichen Instrumentarien.

§ 48 Abs. 4 a. F. ist mangels praktischer Bedeutung und mit Rücksicht darauf, dass insoweit die übrigen bauordnungs- und verwaltungsverfahrenrechtlichen Instrumente ausreichen, entbehrlich.

**Absatz 1** regelt nunmehr lediglich noch die Grundpflicht, die in der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 geforderten notwendigen Stellplätze oder Garagen (real) herzustellen, sofern sie nicht nach der ebenfalls in der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 zu treffenden Regelung abgelöst werden und damit die Verpflichtung zur Realherstellung entfällt. Zugleich übernimmt die Vorschrift den bisherigen Regelungsgehalt des § 48 Abs. 5 Satz 1 a. F.

§ 48 Abs. 5 a. F. ist - nachdem Satz 1 in Abs. 1 aufgegangen ist - im Übrigen entbehrlich: Stehen Gründe des Verkehrs der Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück entgegen, sind diese jedenfalls schon nicht geeignet; die bauaufsichtsbehördliche Anordnungsbefugnis des § 48 Abs. 5 Satz 2 a. F. geht daher ins Leere. Die Ermächtigung zum Erlass von Stellplatzausschluss- und -beschränkungssatzungen in Satz 3 a. F. entfällt; für eine Beschränkung oder einen Ausschluss von Stellplätzen aus städtebaulichen Gründen bietet § 12 Abs. 6 BauNVO eine ausreichende und kompetenz-gerechte Rechtsgrundlage.

**Absatz 2** greift den Grundgedanken des § 48 Abs. 8 a. F. auf, setzt vorrangig auf die (objektiv zu betrachtende) Verbesserung des Angebotes an Parkeinrichtungen und strafft die Vorschrift redaktionell. Die Regelung ist zur Sicherstellung der Zweckbindung der Verwendung der Ablösungsbeträge erforderlich.

**Absatz 3** trägt der gestiegenen Bedeutung des Fahrradverkehrs Rechnung.

§ 48 Abs. 6 Satz 1 a. F. ist durch die Ermächtigung zur Regelung der Stellplatzablöse in der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 gegenstandslos. Da die Stellplatzablöse ohnehin nur im Einverständnis mit der Gemeinde möglich ist, kann es dieser auch überlassen bleiben, Voraussetzungen dafür zu regeln. Besondere gesetzliche Voraussetzungen dafür festzulegen, besteht keine Veranlassung. Realherstellung von Stellplätzen und Stellplatzablöse werden damit - auf der Ebene des Bauordnungsrechts und vorbehaltlich der verkehrskonzeptionellen Entscheidungen der Gemeinde - gleichwertig nebeneinander gestellt. Entbehrlich ist schließlich die (bisher in § 48 Abs. 6 Satz 2 a. F. enthaltene) Regelung einer Begrenzung der von der Gemeinde zu erhebenden Ablösungsbeträge; diese kann in vollem Umfang der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 überlassen bleiben.

Für § 48 Abs. 7 a. F. besteht jedenfalls wegen der Abweichungsregelung des § 67 kein Bedürfnis mehr.

Die in § 48 Abs. 9 a. F. geregelten Anforderungen enthalten teils durch § 3 Abs. 1 (gegebenenfalls in Verbindung mit der Garagenverordnung) abgedeckte, teils mit dem gegebenenfalls nachbarschützenden Rücksichtnahmegebot identische Maßstäbe, zu deren bauordnungsrechtlicher Festlegung insbesondere auch aufgrund der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Bedeutung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots im Verhältnis zum Bauordnungsrecht (BVerwG, Urt. v. 07.12.2000 - 4 C 3.00 -, DVBl. 2001, 645) kein Bedürfnis besteht.

§ 48 Abs. 10 a. F. ist überflüssig, weil eine Zweckentfremdung von Stellplätzen auch ohne spezielle gesetzliche Regelung zu einem bauordnungsrechtswidrigen Zustand führt, der mit den üblichen bauaufsichtlichen Mitteln abgearbeitet werden kann.

### **Der bisherige § 49 (Ställe) entfällt.**

Die bisher darin für Ställe enthaltenen Anforderungen gehen über die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen nicht nennenswert konkretisierend hinaus, und im Übrigen reichen anderweitige Regelungen über die Tierhaltung aus. Die Anforderungen an Stalltüren in § 49 Abs. 3 a. F. sind bereits durch den in § 14 enthaltenen allgemeinen Grundsatz abgedeckt, dass bei einem Brand u. a. die Rettung von Tieren möglich sein muss.

**Der bisherige § 50 (Ausnahmen für Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude) entfällt.**

Die Vorschrift ist wegen der Abweichungsregelung des § 67 entbehrlich.

**Zu § 50**

Die Regelung, die den bisherigen § 52 ersetzt, soll die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, alten Menschen und Menschen mit Behinderung sowie Personen mit Kleinkindern eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Hierfür ist es notwendig, dass öffentlich zugängliche bauliche Anlagen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von diesem Personenkreis barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Die inhaltlich weitergehende aber redaktionell erheblich gestraffte Neufassung stellt - anders als bisher § 52 Abs. 1 Satz 1 a. F. - nicht darauf ab, ob die genannten Personen die baulichen Anlagen „nicht nur gelegentlich aufsuchen“; eine solche Prognose ist bei den meisten Anlagen schwierig zu treffen, außerdem ist nicht ausgeschlossen, dass diese Voraussetzung eher zu einer Ausgrenzung bestimmter Personengruppen beiträgt.

**Absatz 1** regelt barrierefreies Bauen bei Wohnungen und übernimmt in den Sätzen 1 und 2 den Regelungsgehalt des § 52 Abs. 7 a. F. Da § 39 Abs. 4 zwar der Sache nach zu den Regelungen über Aufzüge gehört, indessen thematisch mit dem barrierefreien Bauen in Zusammenhang steht, weist Satz 3 noch besonders auf ihn hin.

**Absatz 2** Satz 1 stellt auf die öffentliche Zugänglichkeit baulicher Anlagen ab, um zu gewährleisten, dass öffentlichen Zwecken dienende Anlagen von allen Menschen barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Die Anforderungen werden allerdings auf die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile - einschließlich Stellplätze und Garagen - beschränkt, da für Arbeitnehmer in diesen Anlagen andere Vorschriften, insbesondere des Schwerbehindertenrechts einschlägig sind. Bei Anlagen, bei denen nur ein geringer Teil für allgemeinen Besucherverkehr bestimmt ist, wird - wenn gebaut wird - nur dieser Teil barrierefrei zu bauen sein, so bei Justizvollzugsanstalten beispielsweise nur der Bereich, den Besucher der Gefangenen betreten dürfen. Soweit bauliche Anlagen insgesamt überwiegend und ausschließlich von Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen genutzt werden, handelt es sich um Sonderbauten (vgl. § 2 Abs. 4 Nr. 9 und 10), an die nach § 51 Satz 1 und Satz 3 Nr. 16 die jeweils insoweit gebotenen Anforderungen gestellt werden können. Eine Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Arbeitsstätten kommt nicht in Betracht, weil zum einen die speziellen Anforderungen an Arbeitsstätten insgesamt nicht im Bauordnungsrecht, sondern im Arbeitsstättenrecht des Bundes geregelt sind, ferner, weil behinderte Arbeitnehmer vorrangig in bestimmten Arbeitsbereichen (zum Beispiel in Bürogebäuden) beschäftigt werden, sodass Anforderungen an jedes Gebäude, in denen sich Arbeitsstätten befinden, unverhältnismäßig wären. Darüber hinaus ist bei den Anforderungen an Arbeitsstätten die jeweilige Art der Behinderung (z. B. Sehbehinderung) ausschlaggebend; Arbeitsplätze müssen daher nach Bedarf individuell ausgestaltet werden.

Satz 2 zählt beispielhaft auf, für welche Anlagen und Einrichtungen die Anforderungen des Absatzes 1 gelten. Der Katalog kann kurz gefasst und auf die wichtigsten Anlagen beschränkt werden, da es sich nicht um eine abschließende Regelung handelt.

**Absatz 3** regelt die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen, die erfüllt sein müssen, um die barrierefreie Erreichbarkeit und zweckentsprechende Nutzung baulicher Anlagen nach Absatz 2 zu ermöglichen. Da Absatz 2 für Menschen mit Behinderungen unterschiedlicher Art Anwendung findet und fordert, dass diese die Anlagen barrierefrei erreichen und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend nutzen können, kann die Vorschrift nur bauordnungsrechtliche Anforderungen regeln; spezielle Anforderungen für Seh- und Hörbehinderte können im Einzelfall (über § 51 Sätze 1, 3 Nr. 16) bezogen auf die jeweilige Nutzungsart des Gebäudes gestellt werden. Das gilt auch für etwaige weiter gehende Anforderungen an Rettungswege (vgl. § 51 Sätze 1, 3 Nr. 9).

Weitere technische Anforderungen an barrierefreie Bauten ergeben sich aus der DIN 18024 Teil 2 - Barrierefreies Bauen, öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten, Planungsgrundlagen, die als eingeführte Technische Baubestimmung beachtenspflichtig ist.

**Absatz 4** nimmt die in § 52 Abs. 9 a. F. enthaltene Härteklausel auf, konkretisiert sie und formuliert sie als unmittelbar gesetzesabhängige Ausnahmeregelungen.

Die bisher in § 52 Abs. 3 und 5 a. F. enthaltenen Nachrüstverpflichtungen für Gerichts- und Verwaltungsgebäude des Landes und für Behindertenwerkstätten und -heime, für Altenheime und für Förderschulen sind in den neu gefassten § 50 nicht wieder aufgenommen worden, weil der Regelungsgehalt des neuen § 50 Abs. 2 ausreicht, bei einem Umbau einer solchen Einrichtung im Einzelfall eine dem Ziel der Barrierefreiheit angemessen entsprechende bauliche Lösung verlangen zu können.

#### **Zu § 51**

Satz 1 bezieht den Anwendungsbereich auf die in § 2 Abs. 4 legal definierten Sonderbauten, sodass die in § 51 Abs. 2 a. F. enthaltene Aufzählung entfallen kann; im Übrigen ist die Vorschrift im Verhältnis zu § 51 Abs. 1 Satz 1 a. F. nur redaktionell verändert. Satz 2 entspricht § 51 Abs. 3 a. F.

Der Katalog möglicher Gegenstände besonderer Anforderungen und Erleichterungen aus § 51 Abs. 1 Satz 2 a. F. wird - gewissermaßen als „Checkliste“ - beibehalten, auch wenn er regelungstechnisch (weil er alle erdenklichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen abdeckt) nicht zwingend erforderlich ist; die Anforderungsfelder sind im Interesse einer der Systematik der Anforderungen der Landesbauordnung entsprechenden Abfolge neu geordnet worden. Im Einzelnen:

- Nummer 1 entspricht Nummer 2 a. F.
- Nummer 2 entspricht Nummer 1 a. F.
- Nummer 3 entspricht Nummer 3 a. F.
- Nummer 4 entspricht Nummer 14 a. F.
- Nummer 5 entspricht Nummer 15 a. F.
- Nummer 6 entspricht - präzisiert - Nummer 4 a. F.

- Nummer 7 entspricht - präzisiert - Nummer 5 a. F., bei (Sonder-)Bauten des Justiz- und Maßregelvollzuges z. B. sind besondere Anforderungen und Erleichterungen so zu kombinieren, dass ein zweckmäßiges Konzept der Sicherheit (Zweckbestimmung der Anlage des Justiz- und Maßregelvollzuges und Personenschutz im Brandfalle) erreicht wird.
- Neu eingefügt wird die mit Nummer 7 sachlich zusammenhängende Löschwasserrückhaltung in Nummer 8.
- Nummer 9 entspricht - präzisiert - Nummer 7 a. F.
- Nummer 10 entspricht Nummer 10 a. F.
- Nummer 11 ergänzt Nummer 9 a. F. um die Rauchableitung.
- Nummer 12 entspricht Nummer 6 a. F.
- Nummer 13 entspricht Nummer 11 a. F.
- Nummer 14 entspricht - nur redaktionell verändert - Nummer 12 a. F.
- Nummer 15 entspricht Nummer 13 a. F.
- Neu eingefügt wird in Nummer 16 die barrierefreie Nutzbarkeit, da § 50 Abs. 2 nur noch öffentlich zugängliche bauliche Anlagen erfasst.
- Nummer 17 entspricht Nummer 8 a. F.
- Neu eingefügt sind - einem offenkundigen praktischen Bedürfnis folgend - mit Nummer 18 Anforderungen an die Zahl von Toiletten für Besucher.
- Neu eingefügt wird Nummer 19, die insbesondere auch erlaubt, die Vorlage eines Brandschutzkonzepts zu fordern.
- Nummer 20 trägt dem Umstand Rechnung, dass § 82 kein System formalisierter Bauabnahmen mehr enthält.
- Die neu eingefügte Nummer 21 ermöglicht, die Bestellung des Bauleiters und der Fachbauleiter (vgl. § 56) zu fordern und dabei Anforderungen an deren Qualifikation zu stellen.
- Nummer 22 entspricht Nummer 18 a. F. und ist um die Möglichkeit erweitert, die Bestellung eines Brandschutzbeauftragten zu verlangen und Anforderungen an dessen Qualifikation zu stellen.
- Nummer 23 entspricht in der Sache Nummer 17 a. F. Die nunmehrige Fassung ermöglicht zum einen die Forderung nach Erst- und Wiederholungsprüfungen (namentlich bei sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen), zum anderen die Forderung von „Nachprüfungen“ (z. B. bei Spundwandverankerungen und Erdankern).

**Zu Teil 4  
Die am Bau Beteiligten (§§ 52 bis 56)**

Der Teil 4 enthält Vorschriften über die Grundpflichten der am Bau Beteiligten und über besondere Pflichten der Bauherren sowie der anderen rechtserheblich am Bau beteiligten Personen (Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter).

**Zu § 52**

§ 52 entspricht - von einer redaktionellen Änderung abgesehen - § 54 a. F.

**Zu § 53**

**Absatz 1** Satz 1 ist zunächst im Verhältnis zu § 55 Abs. 1 Satz 1 a. F. redaktionell neu gefasst. Damit wird zugleich definiert, wer „am Bau Beteiligte“ sind. Hierzu gehören die Prüfsingenieure nicht, da sie nicht in der Sphäre des Bauherrn, sondern für die Bauaufsichtsbehörde tätig werden. Klargestellt wird ferner, dass der Bauherr die Aufgaben der am Bau Beteiligten selbst wahrnehmen kann, wenn er selbst dazu geeignet ist; dementsprechend entfällt die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach § 55 Abs. 2 Satz 1 a. F. Auf die Sonderregelungen für Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe in § 55 Abs. 2 Sätze 2 und 3 a. F. wird verzichtet, da auch insoweit die Anforderungen in Satz 1 ausreichen.

Durch die in Satz 2 neu normierte Verpflichtung, dass der Bauherr für die Anfertigung der für die Ausführung des jeweiligen Bauvorhabens notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen zu sorgen hat, soll erreicht werden, dass die Anfertigung dieser für die Bauausführung unverzichtbaren Unterlagen tatsächlich auch in Auftrag gegeben wird und in der Folge der Unternehmer den Bau nicht mit unzureichenden Unterlagen ausführen muss.

Satz 3 entspricht in der Sache § 55 Abs. 1 Satz 2 a. F., lässt aber den Adressaten „Bauaufsichtsbehörde“ weg, weil - vorbehaltlich der näheren Regelung in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 - Nachweise nicht stets der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen und Anzeigen (etwa nach § 82 Abs. 1) nicht stets ihr gegenüber zu erstatten sind.

Die durch Satz 4 begründete Mitteilungspflicht soll die Überwachung der Erfüllung der Anforderung des Satzes 1 hinsichtlich der Bestellung des Bauleiters erleichtern.

Satz 5 entspricht § 55 Abs. 4 a. F.

§ 55 Abs. 3 a. F. ist entbehrlich, weil sich die mangelnde Eignung am Bau Beteiligter mindestens in aller Regel in Rechtsverstößen niederschlägt, die schon für sich genommen eine Baueinstellung ermöglichen, durch die mittelbar die Bestellung geeigneter Beteiligter erzwungen wird. Im Übrigen genügen die allgemeinen bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse.

**Absatz 2** Satz 1 entspricht § 66 Abs. 5 a. F. und wird wegen der systematischen Zugehörigkeit zu Bauherrenbegriff und -eigenschaft nunmehr § 53 zugeordnet. Satz 2 stellt klar, dass mit der Regelung lediglich die verwaltungsverfahrenrechtliche „Masseschwelle“ (also die Anzahl der bei einem Bauvorhaben in Erscheinung tretenden Bauherren) abgesenkt werden soll, im Übrigen aber die einschlägigen verwaltungsverfahrenrechtlichen Vorschriften gelten.

**Zu § 54**

Die bisher in § 56 a. F. enthaltene Regelung der Pflichten des Entwurfsverfassers ist weitgehend unverändert.

**Absatz 1** Sätze 1 und 2 entspricht § 56 Abs. 1 Sätze 1 und 2 a. F. In Satz 3 entfällt die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen „geliefert werden“. Denn Entwurfsverfasser im Sinne der Vorschrift ist nicht nur, wer die Bauvorlagen (§ 68 Abs. 2 Satz 1) fertigt und/oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dafür verantwortlich zeichnet (§ 68 Abs. 4 Satz 1), sondern auch, wer die in der Vorschrift angesprochenen weiteren, für die Bauausführung erforderlichen Unterlagen erstellt bzw. - bei Bestellung von Fachplanern nach Absatz 2 - die Koordinationsverantwortung trägt. An einem Bauvorhaben können also - in diesem Sinne nacheinander - mehrere Entwurfsverfasser mitwirken. Ferner entfällt die Verpflichtung, dass diese Unterlagen „dem genehmigten Entwurf“ entsprechen müssen, insbesondere um in die Pflichten des Entwurfsverfassers auch diejenigen Fälle einzubeziehen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren mehr durchgeführt wird wie bei der Genehmigungsfreistellung (§ 62). Der Fall, dass formell unzulässig (weil genehmigungsbedürftig, aber ungenehmigt) von genehmigten Bauvorhaben abgewichen wird, wird nach wie vor von der Regelung erfasst, weil es sich auch dann um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt.

**Absatz 2** entspricht in der Sache § 56 Abs. 2 a. F. In Satz 1 wird der - missverständliche - Begriff des „Sachverständigen“ durch den treffenderen des „Fachplaners“ ersetzt. Als „Sachverständiger“ im Sinne der Gesetzes wird künftig nur verstanden, wer eine (Fach-)Planung eines anderen beurteilt (Vier-Augen-Prinzip), nicht aber, wer - unter Einsatz eigenen Sachverstands - fachkundig plant. Damit werden auch Verwechslungen zwischen „Sachverständigen“ im Sinne des § 56 Abs. 2 a. F. und Prüfsachverständigen ausgeschlossen. Satz 2 begründet - ergänzend zur bisherigen Fassung - die Verpflichtung der Fachplaner, die von ihnen gefertigten Unterlagen zu unterzeichnen und damit auch nach außen hin die Verantwortung dafür zu übernehmen. Diese Regelung ergänzt die Unterschriftsverpflichtung nach § 68 Abs. 4 Satz 2.

Satz 3 ist - abgesehen von einer redaktionellen Folgeänderung - unverändert.

**Zu § 55**

In **Absatz 1** Satz 1 entfällt - gegenüber der bisherigen Regelung in § 57 Abs. 1 Satz 1 a. F. - entsprechend § 54 Abs. 1 Satz 3 die Bezugnahme auf die genehmigten Bauvorlagen und wird durch die Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen ersetzt. Damit wird auch die Bezugnahme auf die (eingeführten) Technischen Baubestimmungen entbehrlich, bei denen es sich ebenfalls um öffentlich-rechtliche Anforderungen handelt.

Satz 2 entspricht § 57 Abs. 1 Satz 2 a. F.

§ 57 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist entbehrlich, weil es für die ordnungsgemäße Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Unternehmerpflichten allein auf die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Anforderungen ankommt; im Übrigen geht es um das bauordnungsrechtlich irrelevante Binnenverhältnis der Unternehmer zu den ihnen gegenüber jeweils Weisungsbefugten.

**Absatz 2** entspricht - abgesehen von redaktionellen Änderungen - § 57 Abs. 2 a. F.

§ 57 Abs. 3 a. F. entfällt: Die Verantwortung des Hauptunternehmers umfasst auch die Einschaltung geeigneter Subunternehmer. Sind diese ungeeignet, ist der (Haupt-)Unternehmer bauordnungsrechtlich als Störer verantwortlich. Weitere Unternehmer, die der Bauherr für einzelne Gewerke beauftragt, sind unmittelbar nach Absatz 1 verantwortlich. Daher bedarf es auch keiner gesetzlich geregelten Koordinierungsfunktion des Unternehmers. Gegenüber Subunternehmern geht die Verantwortung des (Haupt-)Unternehmers über die Koordinierung deutlich hinaus; gegenüber sonstigen Unternehmern besteht sie zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauleiters.

#### **Zu § 56**

Die Regelung über die Pflichten des Bauleiters entspricht im Wesentlichen § 58 a. F.

**Absatz 1** Satz 1 enthält zusätzlich zu § 58 Abs. 1 Satz 1 a. F. eine neu normierte Verpflichtung, dass der Bauleiter für die Berücksichtigung der für die Ausführung des jeweiligen Bauvorhabens notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen während der Baumaßnahme verantwortlich ist. Damit soll erreicht werden, dass diese unverzichtbaren Unterlagen tatsächlich auf der Baustelle auch verwendet werden. Sätze 2 und 3 entsprechen § 58 Abs. 2 und 3 a. F.

**Absatz 2** Satz 1 entspricht § 58 Abs. 2 Satz 1 a. F. Satz 2 ist entsprechend § 54 Abs. 2 Satz 1 neu gefasst. Sätze 3 und 4 entsprechen § 58 Abs. 2 Sätze 3 und 4 a. F.

#### **Zu Teil 5**

##### **Bauaufsichtsbehörden, Verfahren (§§ 57 bis 83)**

Der bisherige Teil 5 „Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren“ erhält als neue Überschrift „Bauaufsichtsbehörden, Verfahren“, da er - mit der Genehmigungsfreistellung (§ 62) - auch ein Verfahren enthält, das nicht in den Erlass eines Verwaltungsakts mündet und deshalb (wegen § 9 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes) kein Verwaltungsverfahren darstellt. Ferner wird der Teil 5 der besseren Übersicht halber in Abschnitte gegliedert, nämlich in den Abschnitt 1 „Bauaufsichtsbehörden“ (§§ 57 f.), den Abschnitt 2 „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ (§§ 59 bis 62), den Abschnitt 3 „Genehmigungsverfahren“ (§§ 63 bis 77), den Abschnitt 4 „Bauaufsichtliche Maßnahmen“ (§§ 78 ff.), den Abschnitt 5 „Bauüberwachung“ (§§ 81 f.) und den Abschnitt 6 „Baulasten“ (§ 83).

**Zu Abschnitt 1  
Bauaufsichtsbehörden (§§ 57 und 58)**

Der Abschnitt 1 regelt Aufbau, Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden.

**Zu § 57**

Die Regelung entspricht § 59 a. F. In Absatz 2 Satz 2 wird die bisher in § 61 Abs. 3 a. F. verankerte Zuständigkeitszuordnung in besonderen Fällen aufgenommen. Auf den bisher in § 59 Abs. 2 a. F. enthaltenen speziellen Personalstandard wird verzichtet, stattdessen stellt Absatz 3 in allgemeinerer Form personelle und sachliche Anforderungen an die Bauaufsichtsbehörden.

**Zu § 58**

**Absatz 1** ist gegenüber § 60 Abs. 1 a. F. in Satz 1 redaktionell geändert und enthält nunmehr zusätzlich mit der Wendung „... soweit nicht andere Behörden zuständig sind“ eine Kollisionsregel für Fälle des positiven Zuständigkeitskonflikts, die bisher in der (insbesondere auch obergerichtlichen) Rechtsprechung sehr unterschiedlich gelöst worden sind. Die Aufgabenzuweisung an die Bauaufsichtsbehörden wird damit grundsätzlich - entsprechend dem der Regelung für den Vorrang anderer Genehmigungsverfahren in § 60 Satz 2 zugrunde liegenden Gedanken - subsidiär ausgestaltet. Eine bauaufsichtliche Aufgabe besteht nicht, wenn die Überwachung der Einhaltung bestimmter öffentlich-rechtlicher Anforderung anderen (Fach-)Behörden zugewiesen ist. Damit wird insbesondere auch der Möglichkeit von Doppelzuständigkeiten und daraus resultierenden widersprüchlichen Regelungen im Einzelfall vorgebeugt. Satz 2 ist - ohne Veränderung in der Sache - redaktionell knapper gefasst.

§ 60 Abs. 2 a. F., wonach die Bauaufsichtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen können, ist entbehrlich, da sich diese Befugnis bereits aus § 26 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Landesverwaltungsverfahrensgesetz ergibt.

**Absatz 2** verallgemeinert den (auch in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannten) bisher nur punktuell (vgl. § 72 Abs. 2 a. F.) positivierten Grundsatz der aus der Grundstücksbezogenheit folgenden „Dinglichkeit“ bauaufsichtlicher Entscheidungen, die bewirkt, dass sie auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger gelten.

**Absatz 3** entspricht - von redaktionellen Änderungen abgesehen - § 60 Abs. 3 a. F.

**Zu Abschnitt 2  
Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit (§§ 59 bis 62)**

Im Zweiten Abschnitt sind der Grundsatz der Baugenehmigungspflicht der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen und die von diesem Grundsatz abweichenden Verfahrensvorschriften geregelt.

**Zu § 59**

Mit Rücksicht auf die neue Abschnittsgliederung und die Überschrift des Zweiten Abschnitts „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ erhält die Vorschrift - abweichend von § 62 a. F. („Genehmigungsbedürftige Vorhaben, UVP-Pflicht“) die Überschrift „Grundsatz“ und bringt damit das Grundprinzip der Genehmigungsbedürftigkeit unbeschadet der Verbindlichkeit des materiellen Rechts auch in anderen Fällen zum Ausdruck.

**Absatz 1 Satz 1** entspricht grundsätzlich - redaktionell angepasst - § 62 Abs. 1 a. F., jedoch entfällt die allgemeine Genehmigungsbedürftigkeit der Beseitigung von Anlagen. Eine allgemeine bauaufsichtliche Genehmigung für die Beseitigung von Anlagen ist nicht erforderlich, da an das „Ob“ der Beseitigung baurechtliche Anforderungen, die in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren präventiv zu prüfen wären, nicht gestellt werden. Im Geltungsbereich von Veränderungssperren (vgl. § 14 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB), in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (vgl. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) bestehen eigenständige Genehmigungserfordernisse, sodass die gemeindliche Planungshoheit durch das Entfallen der Genehmigungsbedürftigkeit der Beseitigung von Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

Sicherheitsrechtlich relevant ist demgegenüber lediglich der Vorgang, also das „Wie“ der Beseitigung der Anlagen. Diesem Vorgang zuzuordnen sind auch die gegebenenfalls im Hinblick auf die Standsicherheit von Nachbargebäuden (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2) zu treffenden Vorkehrungen. Insoweit ist es ausreichend, aber auch notwendig, dem Bauherrn für die in § 61 Abs. 3 Sätze 3 bis 5 benannten Fälle die Erstellung entsprechender bautechnischer Nachweise und gegebenenfalls deren bauaufsichtliche Prüfung aufzugeben. Die Verpflichtung zur - gegebenenfalls erforderlichen - Bestellung eines fachkundigen Unternehmers ergibt sich bereits aus § 53 Abs. 1 Satz 1. Das für die nicht verfahrensfreien Fälle der Beseitigung in § 61 Abs. 3 Satz 2 geregelte Anzeigeverfahren ermöglicht eine flexible Handhabung der bauaufsichtlichen Überwachung. Regelungen über den Inhalt der Anzeige einschließlich etwa erforderlicher Bauvorlagen sind in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 zu treffen.

Die bei Abbrucharbeiten leider nicht selten auftretenden Arbeitsunfälle stellen kein bauaufsichtlich zu bewältigendes Problem dar, sondern sind - als Fragen der Arbeitssicherheit - Gegenstand der Gewerbeaufsichtsbehörden und der Tätigkeit der Berufsgenossenschaften.

Um Einzelfall jedoch die in Betracht kommenden denkmalschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Beseitigung von Anlagen, die als Denkmale in die Denkmallisten nach § 5 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes eingetragen sind, behördlich wirksam kontrollieren zu können, wird mit **Satz 2** die Regelung des § 65 Abs. 3 Satz 2 a. F. übernommen. Damit wird die Beseitigung von Denkmalen, soweit Sie bauliche Anlagen darstellen (z. B. auch Bodendenkmale, wie Grabhügel) baugenehmigungsbedürftig (vgl. zu § 63 Abs. 1 Satz 2); es kommt dabei in jedem Falle das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung, denn die Beseitigung von (Bau-)Denkmalen kann im Ergebnis (nur darauf kommt es an!) niemals ein unter das „volle“ Baugenehmigungsverfahren fallendes Vorhaben sein.

**Absatz 2** entspricht § 62 Abs. 3 a. F. unter Hinzufügung des Verweises auf das (Bundes-)Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der zusätzliche Verweis auf das Bundesgesetz wurde aufgenommen, um auch die Vorhaben zu erfassen, für die nach Bundesrecht eine UVP-Pflicht besteht, diese aber nicht im Landes-UVP-Gesetz festgeschrieben ist. Das Baugenehmigungsverfahren ist ein grundsätzlich für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung geeignetes Trägerverfahren und die Durchführung muss als solche den Verfahrensanforderungen des UVPG sowie denen des Landes-UVP-Gesetzes genügen.

**Absatz 3** stellt den - an sich selbstverständlichen - Umstand klar, dass Genehmigungsfreiheit und Beschränkung bauaufsichtlicher Prüfungen von der Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils einschlägigen materiell-rechtlichen Anforderungen nicht entbinden und die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt lassen.

#### **Zu § 60**

Die - neue - Regelung enthält Vorschriften zur Auflösung der Konkurrenz paralleler Anlagengenehmigungsverfahren.

Sie ersetzt zugleich § 62 Abs. 2 a. F. Dabei entfallen die Baugenehmigung (§§ 63 ff.), die Entscheidung über Abweichungen (§ 67), die Genehmigungsfreistellung (§ 62), die Zustimmung (§ 77) und die Bauüberwachung (§§ 81 f.) immer dann, wenn der fachliche Schwerpunkt des Vorhabens im nicht-baurechtlichen (Fach-)Recht liegt mit der Folge, dass über die baurechtlichen Anforderungen im fachrechtlichen Anlagenzulassungsverfahren mit zu entscheiden ist.

Satz 1 weist mit der Nummer 1 wasserrechtlich relevante Vorhaben, die einer Bewilligung oder Erlaubnis (§§ 7 und 8 WHG) oder einer Anlagengenehmigung nach dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern bedürfen, dem wasserrechtlichen Verfahrensregime zu. Ausgenommen sind - wegen des bauordnungsrechtlichen Schwerpunkts - Gebäude, die Sonderbauten (vgl. § 2 Abs. 4) sind.

Entsprechend verfährt Nummer 2 für die dort genannten Vorhaben (nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind).

Bei den von Nummer 3 erfassten Anlagen liegt der Schwerpunkt in den atomrechtlichen Anforderungen, die - zum Beispiel hinsichtlich der Standsicherheit des Containments eines Kernkraftwerks - die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Anlagen weitestgehend mit einschließen.

### Zu § 61

§ 61 regelt die Verfahrensfreiheit von Bauvorhaben, die in der bisherigen Fassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in § 65 geregelt war. Der Begriff „verfahrensfrei“ - anstelle „genehmigungsfrei“ - wird gewählt, um die unter § 61 fallenden Bauvorhaben von den der Genehmigungsfreistellung nach § 62 unterliegenden und damit ebenfalls genehmigungsfreien Bauvorhaben zu unterscheiden. Die Vorschrift regelt nur die Verfahrensfreiheit bestimmter selbstständiger Bauvorhaben; der Grundsatz, dass ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Vorhaben nicht in genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bestandteile aufgespalten betrachtet werden darf, bleibt unberührt. Ferner wird in Absatz 3 - anstelle der bisherigen grundsätzlichen Genehmigungsfreistellung - für die Beseitigung bestimmter Anlagen ein Anzeigeverfahren eingeführt.

Die Verfahrensfreiheit nach **Absatz 1** erfasst alle die Anlage betreffenden Vorgänge, die nicht nachfolgend in den Absätzen 2 bis 4 gesondert angesprochen sind, also Errichtung und Änderung. Bei der Bemessung des Umfangs der verfahrensfreien Anlagen waren die Vorgaben des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts zu berücksichtigen. § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB fordert bereits jetzt von den Ländern, die Information der Gemeinden über Bauvorhaben im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 Abs. 1 BauGB) sicherzustellen. Die zur Vorbereitung der BauGB-Novelle 2004 eingesetzte Unabhängige Expertenkommission hat dem Bundesgesetzgeber in ihrem Abschlussbericht vom August 2002 (Rdnr. 180 ff.) empfohlen, diese Verpflichtung auf die übrigen planungsrechtlichen Bereiche - den nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB) - auszuweiten. Ohne Modifikationen verfahrensfrei können daher nur Anlagen bleiben, die nicht im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich relevant sind, wobei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 07.05.2001 - 6 C 18.00 -, NVwZ 2001, 1046) nicht einmal daraus, dass Anlagen bereits vor dem Einsetzen der Bauordnungsreformen 1990 baugenehmigungsfrei waren (wie etwa diejenigen des § 65 a. F.), auf ihre fehlende planungsrechtliche Relevanz geschlossen werden können. Der in Absatz 1 enthaltene Katalog verfahrensfreier Anlagen bleibt daher in einigen Positionen deutlich hinter der zwischenzeitlichen Entwicklung der Landesbauordnung zurück. Alternativ ist geprüft worden, ob sich der Katalog der verfahrensfreien Anlagen zwar einerseits an den jeweils weitest gehenden Regelungen anderer Landesbauordnungen orientieren könnte, andererseits aber für den Ausschnitt der als planungsrechtlich relevant angesehenen Anlagen aus diesem Katalog ein Anzeigeverfahren bei der Gemeinde, eine modifizierte Genehmigungsfreistellung oder vergleichbare Vorkehrungen zu schaffen wären, welche - den bundesrechtlichen Vorgaben folgend - insoweit die gemeindliche Planungshoheit schützten. Dieser Ansatz ist nicht weiter verfolgt worden, weil er zur Schaffung weiterer Verfahrensvarianten geführt und damit die verfahrensrechtliche Systematik der Landesbauordnung hätte komplizierter werden lassen. Dies erschien auch mit Rücksicht darauf vertretbar, dass alle insoweit betroffenen Anlagen - im ungünstigsten Falle - ohnehin nur dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) unterfallen, das sich mit seinem eng - regelmäßig auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit - begrenzten Prüfprogramm für derart einfache Anlagen ohne großen Zeit- und Verwaltungsaufwand durchführen lässt.

**Nummer 1** regelt die Verfahrensfreiheit bestimmter Gebäude.

**Buchstabe a** erfasst eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>, bleibt also für Innenbereichsfälle gegenüber Nr. 1 des § 65 Abs. 1 a. F. (30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt) zurück; auf die dort noch enthaltene Gegen Ausnahme zu Lasten von Gebäuden, die Verkaufs- und Ausstellungszwecken dienen, wird - weil insoweit weder eine besondere bauordnungs- noch bauplanungsrechtliche Relevanz anzunehmen ist - verzichtet. Abweichend von der bisherigen Fassung wurde eine Genehmigungsfreiheit für Gebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB (bisher bis 15 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt) generell ausgeschlossen, da bei (nicht privilegierten) Gebäuden im Außenbereich stets von bauplanungsrechtlicher Relevanz auszugehen ist.

**Buchstabe b** stellt - neu - (Einzel-)Garagen mit bestimmten Abmessungen - wiederum außer im Außenbereich - verfahrensfrei. Da (materiell-rechtlich) zulässige Garagen nach näherer Maßgabe des § 12 BauNVO in den Baugebieten grundsätzlich allgemein zulässig sind, wird mit der Festsetzung eines Baugebiets mit der Errichtung in diesem zulässiger Bauvorhaben zugleich die Errichtung der dafür erforderlichen Garagen gleichsam in Kauf genommen. Jedenfalls bei kleinen und gleichsam „verkehrsüblichen“ Garagen - wie hier - bedarf es einer (besonderen) Sicherung der Anwendung des Bauplanungsrechts und einer „Anstoßwirkung“ für die Gemeinde nicht.

**Buchstabe c** (land-, forst- und gartenbauwirtschaftliche Gebäude) bleibt mit einer Brutto-Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 5 m hinter Nr. 2 des § 65 Abs. 1 a. F. zurück (250 m<sup>2</sup>, 4,50 m), hält sich aber im Rahmen dessen, was (auch) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich an Gebäuden zu den in der Vorschrift genannten Nutzungszwecken verkehrsüblich und ohne Berührung der gemeindlichen Planungshoheit erwartet werden kann. Dass die Gebäude keine Feuerungsanlagen haben dürfen, hat - vor dem Hintergrund der verfahrensrechtlich privilegierten Nutzungszwecke - eher klarstellende Bedeutung.

**Buchstabe d** (Gewächshäuser) fasst die Nummern 3 und 4 des § 65 Abs. 1 a. F. zusammen und begrenzt die Firsthöhe auf 5 m.

**Buchstabe e** (Fahrgastunterstände) entspricht Nummer 6 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe f** (Schutzhütten) entspricht Nummer 7 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe g** stellt - neu - Terrassenüberdachungen in Anlehnung an die Flächengröße des Buchstaben b (Garagen) und - um die untergeordnete Bedeutung sicherzustellen - mit einer Tiefenbegrenzung auf 3 m verfahrensfrei.

**Buchstabe h** (Gartenlauben) entspricht Nummer 5 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe i** stellt - neu - Wochenendhäuser bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche auf den dafür vorgesehenen Bereichen von Campingplätzen verfahrensfrei. Dies ist gerechtfertigt, weil das jeweils einzelne (Klein-)Wochenendhaus in der planungsrechtlichen Zulässigkeit des (als Platzanlage baugenehmigungsbedürftigen) Campingplatzes aufgeht.

**Nummer 2** stellt - neu - grundsätzlich alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (im Sinne des Sechsten Abschnitts des Dritten Teils, §§ 39 ff.) verfahrensfrei.

Maßgeblich dafür ist, dass die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, soweit sie sicherheitsrelevant sind, bei der (Erst-)Errichtung von Gebäuden - soweit Bauordnungsrecht geprüft wird - Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind oder aber (etwa im Rahmen des Brandschutzkonzepts) durch kompensatorische Vorkehrungen, die entfallende bauaufsichtliche Prüfungen ersetzen, erfasst werden.

Entsprechendes gilt für die Änderung von Gebäuden. Wenn konzeptionell in den Gebäudebestand eingegriffen wird, hat die Bauaufsichtsbehörde den Sachverhalt jedenfalls immer dann, wenn dadurch von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird und demzufolge eine Entscheidung nach § 67 Abs. 2 Satz 2 zu der Abweichung erforderlich wird, unter Kontrolle.

Ferner unterliegen sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen nach den näheren Maßgaben der Anlagenprüfverordnung der Verpflichtung zu wiederkehrenden Prüfungen, namentlich auch bei wesentlichen Änderungen.

Bei Feuerstätten werden die sicherheitsrechtlich relevanten Aspekte durch § 82 Abs. 2 Satz 4 abgedeckt. Andere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind nur unter anderen als baurechtlichen Gesichtspunkten bedeutsam, etwa die bisher in Nummer 17 des § 65 Abs. 1 a. F. angesprochenen Abwasserbehandlungsanlagen unter wasserrechtlichen Aspekten.

Von der Verfahrensfreiheit auszunehmen sind danach nur noch unter anderen Aspekten bauaufsichtlich relevante Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, nämlich:

**Buchstabe a** freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m (zur Höhe vgl. § 66 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c) wegen ihrer (möglichen) statisch-konstruktiven Schwierigkeit,

**Buchstabe b** Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, soweit sie insbesondere abstandsflächenrechtliche, aber auch gestalterische Probleme aufwerfen können.

**Nummer 3** regelt die Verfahrensfreiheit für Anlagen der Ver- und Entsorgung.

**Buchstabe a** (Brunnen) entspricht Nummer 15 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe b** (Anlagen der Telekommunikation etc.) entspricht in der Sache Nummer 19 des § 65 Abs. 1 a. F., allerdings unter - mit Blick auf die bauplanungsrechtliche Relevanzschwelle - Begrenzung auf 10 m<sup>2</sup> (bisher 20 m<sup>2</sup>) Brutto-Grundfläche und - als Angleichung an das in anderen Vorschriften gewählte Maß - Erweiterung auf 5 m (bisher 4 m) Wandhöhe.

**Nummer 4** regelt die Verfahrensfreiheit von Masten, Antennen und ähnlichen Anlagen.

**Buchstabe a** (Antennen) entspricht Nummer 21 des § 65 Abs. 1 a. F. Der Verweis auf Nummer 3 Buchstabe b stellt klar, dass die Verfahrensfreiheit nach Buchstabe a auch eingreift, wenn es sich um Anlagen handelt, die der Telekommunikation dienen.

**Buchstabe b** (Masten und Unterstützungen) entspricht in der Sache im Wesentlichen den Nummern 20, 23, 25 und 26 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe c** stellt - neu, aber dem Beispiel einer Reihe anderer Landesbauordnungen folgend - Masten verfahrensfrei, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden, wie z. B. (als Masten zu beurteilende) Mai- und Hochzeitsbäume.

**Buchstabe d** (Signalhochbauten für die Landesvermessung) entspricht Nummer 24 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Nummer 5** regelt die Verfahrensfreiheit für Behälter.

**Buchstabe a** (Flüssiggasbehälter) fasst die Nummern 28 und 29 des § 65 Abs. 1 a. F. zusammen.

**Buchstabe b** (Behälter für gefährliche Flüssigkeiten) erweitert die in Nummer 31 des § 65 Abs. 1 a. F. festgelegte Größenbegrenzung (von bisher 1 m<sup>3</sup>) auf 10 m<sup>3</sup>.

**Buchstabe c** (sonstige Behälter) entspricht in der Sache im Wesentlichen der bereits in Nummer 32 des § 65 Abs. 1 a. F. enthaltenen Regelung.

**Buchstabe d** (Gärfutterbehälter) entspricht Nummer 30 des § 65 Abs. 1 a. F.; den Gärfutterbehältern werden - ohne Größenbegrenzung - die allerdings hierzulande kaum noch bedeutsamen Schnitzelgruben gleichgestellt.

**Buchstabe e** stellt - neu - die bauordnungsrechtlich nicht nennenswert relevanten Fahrhilfen, Kompost- und ähnliche Anlagen verfahrensfrei.

**Buchstabe f** (Wasserbecken) entspricht Nummer 33 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Nummer 6** regelt die Verfahrensfreiheit für Mauern und Einfriedungen.

**Buchstabe a** (Mauern und Einfriedungen) entspricht im Wesentlichen den Nummern 34 und 36 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe b** (offene Einfriedungen) entspricht Nummer 35 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Nummer 7** stellt neu die - baurechtlich in aller Regel nicht relevanten - privaten Verkehrsanlagen einschließlich - dies im Anschluss an Nummer 37 des § 65 Abs. 1 a. F. - Brücken und Durchlässe mit einer lichten Weite bis zu 5 m sowie Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m verfahrensfrei.

**Nummer 8** entspricht grundsätzlich Nummer 61 des § 65 Abs. 1 a. F., begrenzt aber - jeweils mit Blick auf die planungsrechtliche Relevanz - die Höhe bzw. Tiefe auf jeweils 2 m (bisher 3 m) und die Grundfläche für die planungsrechtlichen Gebiete außerhalb des Außenbereichs entsprechend Nummer 1 Buchstabe b und g auf 30 m<sup>2</sup> (bisher ohne Grundflächenbegrenzung).

**Nummer 9** regelt die Verfahrensfreiheit für Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung.

**Buchstabe a** (Schwimmbecken) entspricht im Wesentlichen Nummer 33 i. V. m. Nummer 45 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe b** (Sprungschanzen etc.) entspricht Nummer 43 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe c** (Anlagen auf Spielplätzen etc.) knüpft an Nummern 41 und 42 des § 65 Abs. 1 a. F. an und erweitert sie auf Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienende vergleichbare Anlagen.

**Buchstabe d** (Wohnwagen, Zelte) entspricht im Wesentlichen Nummern 38 und 39 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe e** (Anlagen der Gartengestaltung) entspricht Nummer 40 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe f** (Stege ohne Aufbauten in und an Gewässern) entspricht Nummer 44 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Nummer 10** regelt die Verfahrensfreiheit tragender und nichttragender Bauteile.

**Buchstabe a** (nichttragend und nichtaussteifende Bauteile) erfasst statisch-konstruktiv irrelevante Bauteile.

**Buchstabe b** (Fenster und Türen) entspricht in der Sache Nummer 58 des § 65 Abs. 1 a. F., löst sich aber von der bisherigen Beschränkung, weil diese nicht sachgerecht ist.

**Buchstabe c** (Außenwandverkleidungen) entspricht Nummer 59 des § 65 Abs. 1 a. F., allerdings - neu - unter Herausnahme der hinsichtlich des Brandschutzes relevanten Außenwandverkleidungen bei Hochhäusern.

**Nummer 11** regelt die Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen.

**Buchstabe a** erweitert realistischerweise die Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen gegenüber Nummer 46 des § 65 Abs. 1 a. F. von 0,5 m<sup>2</sup> auf 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.

**Buchstabe b** (Warenautomaten) entspricht Nummer 49 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe c** stellt - neu, aber in Anlehnung an die Nummern 47 und 48 des § 65 Abs. 1 a. F. - Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, verfahrensfrei, ausgenommen - wegen etwaiger planungsrechtlicher Relevanz - im Außenbereich.

**Buchstabe d** stellt - neu - Hinweisschilder an Ortseinfahrten verfahrensfrei, die diesem Standort typischerweise funktional zugeordnet und deshalb auch unter dem Gesichtspunkt ortsplannerischer und -gestalterischer Interessen ohne Weiteres hinnehmbar sind.

**Buchstabe e** begründet - ebenfalls neu - die Verfahrensfreiheit für Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung bis zu einer Höhe von 10 m (vgl. § 66 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c). Unter dem Blickwinkel des Schutzes der gemeindlichen Planungshoheit sind diese Werbeanlagen als - gleichsam - „Zubehör“ der festgesetzten Baugebiete und der zusätzlich genannten Anlagen nicht zusätzlich relevant.

**Nummer 12** regelt die Verfahrensfreiheit vorübergehend aufgestellter oder benutzbarer Anlagen.

**Buchstabe a** (Baustelleneinrichtungen) entspricht Nummer 51 des § 65 Abs.1 a. F.

**Buchstabe b** (Gerüste) entspricht Nummer 50 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe c** stellt - neu - Toilettenwagen verfahrensfrei, weil diese üblicherweise nur aus besonderem Anlass und nur vorübergehend aufgestellt werden und deshalb als bauliche Anlage planungsrechtlich irrelevant sind.

**Buchstabe d** (Behelfsbauten für Landesverteidigung) entspricht Nummer 53 des § 65 Abs. 1 a. F.; auf die ausdrückliche Nennung des Erfordernisses der nur vorübergehenden Aufstellung wird verzichtet, da dies bereits dem Wesen des Behelfsbaus eigen ist.

**Buchstabe e** (bauliche Anlagen auf Messegelände) entspricht Nummer 55 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe f** (bauliche Anlagen auf Straßenfesten) entspricht im Wesentlichen Nummer 54 des § 65 Abs. 1 a. F.

Die - bisher in Nummer 22 des § 65 Abs. 1 a. F. geregelten - ortsveränderlichen Antennenträger, die nur vorübergehend aufgestellt werden, treten in der Praxis nicht auf. Deshalb ist diese Position weggefallen.

**Nummer 13** regelt die Verfahrensfreiheit von Plätzen.

**Buchstabe a** stellt in Anlehnung an die Nummern 52 und 64 des § 65 Abs. 1 a. F. Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2, 201 BauGB dienen, verfahrensfrei. Das ist auch mit Blick auf den Schutz der gemeindlichen Planungshoheit vertretbar, weil es sich gewissermaßen um „Zubehör“ planungsrechtlich privilegierter landwirtschaftlicher Betriebe handelt. Auf die Beschränkung des Lagergutes oder der Art der abzustellenden Gegenstände wird verzichtet. Für befestigte Lager- und Abstellplätze (entsprechend Nummer 65 des § 65 Abs. 1 a. F.) ist die Verfahrensfreistellung (wie bisher) wegen der bodenrechtlichen Relevanz an die Größe der Platzfläche (bis zu 1.000 m<sup>2</sup>) gebunden.

**Buchstabe b** stellt nicht überdachte Stellplätze bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten verfahrensfrei. Die Größe der verfahrensfreien Fläche orientiert sich an Nummer 1 Buchstabe b.

Nach Nummer 63 des § 65 Abs. 1 a. F. waren bisher Stellplätze bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, ausgenommen notwendige Stellplätze, genehmigungsfrei. Die neue Regelung betrifft (nur noch) „freiwillige“, also nicht die nach § 49 Abs. 1 i. V. m. der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 notwendigen Stellplätze, denn die notwendigen Stellplätze sind Bestandteil desjenigen Bauvorhabens, dem sie funktional zugeordnet sind, und unterliegen daher bereits in erheblichem Umfang der Genehmigungsfreistellung (§ 62) oder den sich aus § 63 ergebenden Verfahrenserleichterungen.

**Buchstabe c** stellt - neu - (notwendige) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 verfahrensfrei. Insoweit gelten dieselben Erwägungen wie zu Nummer 1 Buchstabe b und Nummer 13 Buchstabe b.

**Nummer 14** regelt die Verfahrensfreiheit sonstiger Anlagen.

**Buchstabe a** stellt - entsprechend Nummer 66 des § 65 Abs. 1 a. F. - Fahrradabstellanlagen verfahrensfrei. Im Übrigen beruht die Regelung auf denselben Erwägungen wie zu Nummer 13 Buchstabe b.

**Buchstabe b** stellt - neu - Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen verfahrensfrei. Diese sind für sich baurechtlich irrelevant.

**Buchstabe c** stellt - neu - Regale bis zu einer Höhe von 7,50 m Oberkante Lagergut verfahrensfrei; erst oberhalb dieser Höhe werden diese Anlagen aus Gründen des Brand-schutzes baurechtlich bedeutsam (vgl. auch § 2 Abs. 4 Nr. 16).

**Buchstabe d** (Grabdenkmale) entspricht im Wesentlichen Nummer 62 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Buchstabe e** enthält - mit einem (offenen) Katalog von Beispielen zur Orientierung - einen Auffangtatbestand für andere unbedeutende Anlagen und Teile von Anlagen, die sich nach Art und Größe am Maßstab des Gesamtkatalogs des § 61 Abs. 1 messen lassen müssen. Die Vorschrift entspricht in der Sache Nummer 68 des § 65 Abs. 1 a. F.

**Absatz 2** Nummer 1 entspricht in der Sache § 65 Abs. 2 Nr. 1 a. F. In der Formulierung wurde deutlicher als bisher (in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung, vgl. etwa BayVGh, Urt. v. 18.05.1982 - 1.B 179/79 -, BayVBl. 1983, 656) herausgestellt, dass es für die Genehmigungsbedürftigkeit der Nutzungsänderung nicht darauf ankommt, ob tatsächlich andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu stellen sind, sondern darauf, ob dies möglich und deshalb eine präventive Prüfung in einem Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Nummer 2 stellt - konsequent - ergänzend zu Absatz 1 die Nutzungsänderung verfahrensfreier Anlagen ihrerseits verfahrensfrei.

§ 65 Abs. 2 Nr. 2 und 3 a. F. sind entbehrlich, da die dort angesprochenen Fälle zumindest in aller Regel schon deshalb verfahrensfrei sind, weil sie keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen auslösen (können).

**Absatz 3** regelt die Verfahrensfreiheit der Beseitigung von Anlagen (Satz 1) und schafft für die Beseitigung nicht verfahrensfreier Anlagen anstelle der bisherigen grundsätzlichen Genehmigungsbedürftigkeit ein neues Anzeigeverfahren; vgl. insoweit bereits zu § 59 Abs. 1.

Satz 1 stellt die Beseitigung von Anlagen verfahrensfrei, deren Beseitigung zumindest in aller Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwirft und auch mit Blick auf das Nachbarschaftsverhältnis keiner formalisierten bauaufsichtlichen Handhabung bedarf. Dies sind zunächst alle nach Absatz 1 verfahrensfreien Anlagen (Nummer 1), ferner die freistehenden Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 (Nummer 2) sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Satz 2 schreibt vor, dass die beabsichtigte Beseitigung aller anderen Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen ist. Welchen Inhalt die Anzeige hat, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr gegebenenfalls beizugeben sind, ist in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 zu regeln. Die Anzeige bezweckt eine - bewusst verfahrensrechtlich nicht näher ausgestaltete - Information der Bauaufsichtsbehörde, auf die sie in der ihr jeweils nach Lage der Dinge angezeigt erscheinenden Weise reagieren kann; Rechtsgrundlage für etwaige bauaufsichtliche Maßnahmen ist § 58 Abs. 2.

Satz 3 stellt klar, dass die Beseitigung von Anlagen, die als Denkmale in die Denkmallisten eingetragen sind, weder verfahrensfrei ist noch einer Anzeigepflicht unterliegen, denn; die Beseitigung von Anlagen, die als Denkmale in die Denkmallisten eingetragen sind, bedarf der Baugenehmigung (§ 59 Abs. 1 Satz 2).

Die Sätze 4 bis 6 regeln - mit einem demjenigen in § 66 Abs. 2 Sätze 1 und 2, Abs. 3 Satz 1 vergleichbaren systematischen Ansatz - die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise hinsichtlich der Standsicherheit in denjenigen Fällen, in denen das zu beseitigende Gebäude an ein anderes oder an mehrere andere Gebäude angebaut ist. Dabei erscheint es bei der Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklasse 2 ausreichend, dass die Standsicherheit von einem Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Abs. 2 Sätze 1 und 2 bestätigt wird (zum Begriff „bestätigen“ siehe zu § 81 Abs. 2), während im Übrigen das Vier-Augen-Prinzip gilt (Satz 5). Satz 5 Halbsatz 2 erstreckt dies auch auf Fälle, in denen die Standsicherheit anderer Gebäude bei der Beseitigung der von Halbsatz 1 erfassten Gebäude auf andere Weise als dadurch beeinträchtigt werden kann, dass sie an das zu beseitigende Gebäude angebaut sind, namentlich durch Veränderungen des Baugrunds. Die Regelung ermöglicht es der Bauaufsichtsbehörde, entsprechende Anforderungen zu stellen. Satz 6 enthält eine Bagatellklausel, nach der - wegen des damit verbundenen geringen Risikopotenzials - die vorstehend beschriebenen Anforderungen nicht gelten, wenn das Gebäude, an welches das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, verfahrensfrei gestellt ist.

Nach Satz 7 sind die Vorschriften über die Baubeginnsanzeige (§ 72 Abs. 7 Nr. 2, Abs. 9 Satz 1) entsprechend anzuwenden.

Die Regelungen über die Anzeige (Satz 2), die bautechnischen Nachweise (Sätze 4 bis 6) und die Baubeginnsanzeige (Satz 7) sind bußgeldbewehrt (§ 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 6).

**Absatz 4** stellt klar, dass Instandhaltungsarbeiten verfahrensfrei sind. Instandhaltung umfasst die Inspektionsarbeiten, die Wartungsarbeiten und die zur Wiederherstellung des Sollzustandes erforderlichen Maßnahmen. Dazu gehört auch die verschleißbedingte Erneuerung eines Daches, ohne in Dachkonstruktion, äußere Abmessungen des Daches und Art der Bedachung einzugreifen (vgl. Nummer 60 des § 65b Abs. 1 a. F.).

## Zu § 62

Die Regelungen über die Genehmigungsfreistellung sind gegenüber denen des bisherigen § 64 anders aufgebaut. Sie folgen - dem Grundsatz der Rechtseinheit im Bauordnungsrecht entsprechend - der neuen Musterbauordnung.

Die in den Ländern seit 1990 verschiedenartig geschaffenen „neuen Genehmigungsfreiheiten“ lassen sich grundsätzlich in zwei Gruppen einordnen, die Anzeigeverfahren und die Genehmigungsfreistellungen. Beiden gemeinsam ist, dass der jeweilige Verfahrensablauf in keine Genehmigungsentscheidung mündet. Für die Anzeigeverfahren charakteristisch ist, dass sie - unabhängig von einer etwaigen Einbindung der Gemeinde - eine qualifizierte Unterrichtung der Bauaufsichtsbehörde von dem beabsichtigten Bauvorhaben vorsehen und der Bauaufsichtsbehörde eine Frist einräumen, nach deren Ablauf - sofern die Bauaufsichtsbehörde nicht zuvor die Bauausführung untersagt hat - der Bauherr formell legal mit der Bauausführung beginnen kann; eine genehmigungsartige Wirkung, die ein späteres Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde hinderte, ist mit dem Fristablauf nicht verbunden. Die Genehmigungsfreistellungen - wie auch unser bisheriger § 64 sie regelte - sehen demgegenüber keine „präventive“ Befassung der Bauaufsichtsbehörde vor, sondern allein eine Einschaltung der Gemeinde, die im Interesse insbesondere des Schutzes ihrer Planungshoheit das Bauvorhaben in ein Genehmigungsverfahren „überleiten“ kann.

Die vorliegende Lösung verbindet Elemente des Anzeigeverfahrens mit solchen der Genehmigungsfreistellung, indem sie sowohl eine formalisierte Einbindung der Gemeinde als auch eine „präventive“ Information der Bauaufsichtsbehörde vorsieht.

**Absatz 1** regelt den gegenständlichen Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung. Die Musterbauordnung bietet den Ländern dafür „Bausteine“ an. Für die neue Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wurde der Baustein mit einer größeren Reichweite der Genehmigungsfreistellung („Modul D“) ausgewählt. Mit Modul D sind Wohngebäude (bis zur Hochhausgrenze, vgl. § 2 Abs. 4 Nr. 1) erfasst, ferner die Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Maste, Platzanlagen und andere Baulichkeiten, die keine Gebäude sind. Nichtwohngebäude fallen ins „volle“ Baugenehmigungsverfahren, in welchem auch geprüft wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorruft.

Die Verantwortung dafür, dass ihr genehmigungsfrei gestelltes Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht, tragen der Bauherr und die am Bau Beteiligten. Mit der vorgesehenen größeren Reichweite der Genehmigungsfreistellung wird dem Beschluss des Kabinetts vom 3. Februar 2004 entsprochen, den Umfang des bau-genehmigungsfreien Bauens auszuweiten.

Die Regelung der bauaufsichtlichen Vier-Augen-Prüfung der bautechnischen Nachweise zur Standsicherheit und zum Brandschutz ist unabhängig von der Modulauswahl (§ 66)! Das heißt bei einem Bauvorhaben, welches die Größen- oder Schwierigkeitsgrenzen gemäß § 66 Abs. 3 überschreitet, muss der Bauherr die Standsicherheit und gegebenenfalls auch den Brandschutz bauaufsichtlich prüfen lassen, ohne dass diese Prüfung aber in eine Baugenehmigung mündet. Sondern Ergebnis dieser Standsicherheits- oder Brandschutzprüfung ist die bauaufsichtliche Feststellung (als feststellender Verwaltungsakt), dass die Standsicherheit (bzw. der Brandschutz) nachgewiesen ist. Danach kann der Bauherr - unter Einhaltung der Verfahrensvorgaben der Absätze 2 bis 5 - das Vorhaben realisieren.

**Absatz 2** regelt die Voraussetzungen, unter denen die Bauvorhaben nach Absatz 1 genehmigungsfrei sind:

Das Bauvorhaben muss nach Nummer 1 zunächst im Geltungsbereich eines qualifizierten (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB) liegen.

(Geprüft worden ist, den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung über den qualifiziert beplanten auf den nicht beplanten Innen- (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB) auszuweiten unter der Voraussetzung, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens durch Vorbescheid (§ 75) festgestellt worden ist. Davon wird mit Rücksicht darauf Abstand genommen, dass die sachlich für die Genehmigungsfreistellung in Betracht kommenden Bauvorhaben im Falle ihrer Genehmigungsbedürftigkeit im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) zu behandeln sind. Dessen Prüfprogramm beschränkt sich aber in der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Fälle gerade auf die Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens, sodass ein sachlicher Vorteil - namentlich auch für den Bauherrn - nicht erkennbar ist.)

Nach Nummer 2 darf das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, muss also ohne Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) und Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) zulässig sein.

(Erwogen worden ist, in den Anwendungsbereich auch ausnahme- bzw. befreiungsbedürftige Bauvorhaben einzubeziehen, sei es durch das Erfordernis eines vorab die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit feststellenden Vorbescheids, sei es durch eine ebenfalls vorab zu fordernde isolierte Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Auch dieser Ansatz ist mit Rücksicht auf das im Kern auf die planungsrechtliche Zulässigkeit beschränkte Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nicht weiter verfolgt worden, neben dem solche Lösungen keinen nennenswerten praktischen Nutzen brächten.)

Nummer 3 fordert - angelehnt an die tatbestandlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB -, dass die bauplanungsrechtliche Erschließung gesichert sein muss.

Nach Nummer 4 schließlich darf die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 (also der Monatsfrist nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde) erklärt haben, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder dass sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt hat. Zwar würde die zweite Alternative für die Umsetzung der mit § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB in Zusammenhang stehenden bundesrechtlichen Vorgabe des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB - gewissermaßen als Minimalschutz der gemeindlichen Planungshoheit - ausreichen. Jedoch erscheint es angezeigt, der Gemeinde daneben und unabhängig davon die Möglichkeit einzuräumen, das Bauvorhaben in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren „umzusteuern“. Denn es sind vielfältige Konstellationen denkbar, in denen es sinnvoll ist, zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn auftretende Meinungsverschiedenheiten durch Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden, etwa bei unterschiedlicher Beurteilung der Plankonformität des Vorhabens, zumal dann, wenn eine kleinere und - vom rechtlichen Beurteilungsvermögen her - leistungsschwächere Gemeinde schwierigere planungsrechtliche Fragen nicht rechtssicher beurteilen kann. Soweit die Bauordnungen anderer Länder solche Regelungen kennen, sind sie inzwischen praktisch bewährt und auch von den Kommunen akzeptiert; nennenswerte Missbräuche sind nicht bekannt geworden. Deshalb erscheint es nicht angezeigt, hinter diesem in den „Freistellungsländern“ den Gemeinden bisher eingeräumten Verfahrensstandard zurückzubleiben.

Die zweite Alternative, dass die Gemeinde nicht die innerhalb der Monatsfrist (nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde) dem Bauherrn erklärt, dass eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt wurde, eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, ein Bauvorhaben zunächst zu stoppen, bevor auf den gemeindlichen Antrag hin die Bauaufsichtsbehörde die vorläufige Untersagung anordnet. Die Erklärung der Gemeinde an den Bauherrn erfordert, dass die Gemeinde auch die städtebaurechtlich gesetzte Voraussetzung - den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 14 Abs. 1 BauGB) - hergestellt haben muss.

**Absatz 3** regelt Verfahrensfragen der Genehmigungsfreistellung:

Satz 1 schreibt die Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde vor. Das ist für Mecklenburg-Vorpommern neu, dürfte aber für die bauwilligen Bürger eine Erleichterung bedeuten. Was „erforderliche Unterlagen“ sind, wird in der zu überarbeitenden Bauvorlagenverordnung - aufgrund von § 85 Abs. 3 - festzulegen sein. Die Gemeinde hat eine Ausfertigung der Unterlagen unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde - sofern sie dies nicht selbst ist - vorzulegen. Wie bei den „reinen“ Anzeigeverfahren überlässt das Gesetz auch hier der Bauaufsichtsbehörde die Entscheidung darüber, wie sie mit diesen Unterlagen umgeht. Einer gesonderten Regelung einer Einschreitensfrist für die Bauaufsichtsbehörde bedarf es nicht, weil deren Ablauf auch bei den „reinen“ Anzeigeverfahren für den Bauherrn keinen Vertrauensschutz schafft.

Satz 2 regelt die mit dem Eingang der (vollständigen erforderlichen) Unterlagen bei der Gemeinde beginnende Monatsfrist, nach deren Ablauf der Bauherr (unter diesem Aspekt) formell legal mit der Bauausführung beginnen kann (falls nicht die Gemeinde im Wege einer Erklärung nach Absatz 2 Nr. 4 das Bauvorhaben gestoppt hat). Die Gemeinde kann diese Frist dadurch abkürzen und dem Bauherrn einen (noch) früheren Baubeginn ermöglichen, dass sie nach Satz 3 vor Fristablauf dem Bauherrn schriftlich mitteilt, dass sie von den Möglichkeiten des Absatzes 2 Nr. 4 keinen Gebrauch machen wird.

Die Einbindung der Gemeinde in die Genehmigungsfreistellung soll u. a. die „Anstoßwirkung“ erkennbar machen, die ein Bauvorhaben für etwaige planerische Absichten der Gemeinde haben kann. Diesen Anstoß kann das Instrument des Absatzes 3 Satz 1 nur zu dem jeweiligen Zeitpunkt, also gleichsam nur punktuell geben. Auch wenn es Sache des Bauherrn ist, Änderungen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben selbst zu beobachten und zu verfolgen, ist es sachgerecht, der Gemeinde nach Ablauf eines Zeitraums von drei Jahren (entsprechend der Geltungsdauer der Baugenehmigung nach § 73 Abs. 1) nach der (erstmaligen) Genehmigungsfreistellung Gelegenheit zu geben, ihre Haltung zu einem Bauvorhaben nochmals zu überdenken (Satz 4).

**Absatz 4** enthält nähere Regelungen über die gemeindliche Erklärung nach Absatz 2 Nr. 4 erste Alternative und deren Wirkungen. Satz 1 enthält bewusst keine abschließende Aufzählung derjenigen Gründe, welche die Gemeinde dazu veranlassen können bzw. dürfen, zu erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Damit soll zum einen der Eindruck vermieden werden, der Gemeinde würden durch die Einräumung der Erklärungsmöglichkeit bestimmte Prüfpflichten auferlegt, die ihr gegebenenfalls auch gegenüber dem Bauherrn mit entsprechenden Konsequenzen (Feststellungswirkung, Amtshaftung) obliegen könnten.

Zum anderen wird dadurch verdeutlicht, dass die gemeindliche Erklärung, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden solle, stets zur Genehmigungsbedürftigkeit des Bauvorhabens führt. Es kann somit - unter den Voraussetzungen des Satzes 4 - unabhängig von dem Grund der Differenzen zwischen Bauherrn und Gemeinde eine schnelle Konfliktlösung erreicht werden.

Satz 2 unterstreicht, dass die Genehmigungsfreistellung kein Baugenehmigungsverfahren ist und keine „genehmigungsartige“ Funktion erfüllt, indem klargestellt wird, dass auf ein Unterlassen der gemeindlichen Erklärung kein Rechtsanspruch (des Bauherrn) besteht.

Die Sätze 3 und 4 regeln die Rechtsfolgen der Abgabe der gemeindlichen Erklärung, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Diese Erklärung führt stets zur Genehmigungsbedürftigkeit des Bauvorhabens. Im Falle des Satzes 3 hat die Gemeinde dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen, da dann - mangels Bauantrags - kein Baugenehmigungsverfahren anhängig ist. Hat der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 4 als Bauantrag zu behandeln ist, wird die Genehmigungsfreistellung gewissermaßen als Baugenehmigungsverfahren fortgesetzt, das mit der Weitergabe der Unterlagen an die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 4 bei dieser anhängig wird.

**Absatz 5** stellt in Satz 1 klar, dass die Genehmigungsfreistellung nicht von den durch § 66 begründeten Anforderungen bezüglich der Erstellung und gegebenenfalls Prüfung der bautechnischen Nachweise entbindet. Satz 2 erklärt bestimmte Vorschriften über die vollständige Einreichung der Bauvorlagen (§ 68 Abs. 2 Satz 1), deren Unterzeichnung (§ 68 Abs. 4 Sätze 1 und 2) und den Baubeginn (§ 72 Abs. 7 Nr. 2, Abs. 8 und 9) für entsprechend anwendbar.

Mit **Absatz 6** wird die Frist bestimmt, innerhalb derer die Bauaufsichtsbehörde die vorläufige Untersagung eines Vorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches auszusprechen hat. Die Frist eines Monats ist angemessen, um einerseits den Bauherrn nicht zu lange auf die Entscheidung über die Zurückstellung im Unklaren zu lassen und um andererseits der Bauaufsichtsbehörde zu ermöglichen, diese Amtshandlung vorzunehmen.

**Absatz 7** knüpft an § 64 Abs. 6 a. F. an und gibt der Bauaufsichtsbehörde im Falle repressiven Handelns Beschränkungen vor.

**Zu Abschnitt 3  
Genehmigungsverfahren (§§ 63 bis 77)**

Der die §§ 63 bis 77 umfassende Abschnitt 3 regelt die Genehmigungsverfahren.

Er ist im Verhältnis zum bisherigen Aufbau der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern neu strukturiert. Nachdem der Zweite Abschnitt „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (§ 59) und der Regelung über den Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 60), die eine Sonderform der Genehmigungsfreiheit mit beinhaltet, zunächst die am weitesten gehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreiheit (§ 61) und im Anschluss daran die eine weitere Form der Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (§ 62) behandelt, schließen sich nun daran im Dritten Abschnitt die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63), und das - ein weiterreichendes Prüfprogramm aufweisende - Baugenehmigungsverfahren (§ 64) an.

Dabei werden in diesen beiden zuletzt genannten Vorschriften lediglich die (nicht die bautechnischen Nachweise betreffenden - dazu § 66) Prüfprogramme behandelt: Der Anwender soll so zunächst erfahren, ob sein Vorhaben einer Baugenehmigung bedarf, sodann, welche Anforderungen in einem etwa erforderlichen Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Im Anschluss daran wird dargestellt, wer die in einem Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Bauvorlagen erstellen darf (§ 65), welche Anforderungen an Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise gestellt werden (§ 66) und unter welchen Voraussetzungen und in welchem Verfahren von baurechtlichen Anforderungen abgewichen werden darf (§ 67).

Sind diese Voraussetzungen geklärt, kann das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden (§ 68), an dem die Nachbarn nach näherer Maßgabe des § 70 zu beteiligen sind und in dessen Rahmen ein gegebenenfalls rechtswidrig versagtes gemeindliches Einvernehmen ersetzt werden kann (§ 71). Das Baugenehmigungsverfahren mündet in die Entscheidung über die - den Baubeginn zulassende - Baugenehmigung (§ 72), deren Geltungsdauer sich nach § 73 bemisst. §§ 74 (Teilbaugenehmigung), 75 (Vorbescheid), 76 (Genehmigung Fliegender Bauten) und 77 (Bauaufsichtliche Zustimmung) regeln Sonderformen bauordnungsrechtlicher Gestattungen.

**Zu § 63**

Ein der nunmehrigen Vorschrift des § 63 grundsätzlich entsprechendes vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren enthielt bereits § 63 a. F.

**Absatz 1 Satz 1** regelt den gegenständlichen Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens. Von den in der Musterbauordnung den Ländern zur Auswahl gestellten Bausteinen wurde (in sachlicher Analogie zu § 62) das „Modul D“ mit der größeren Reichweite der Zuweisung von Vorhaben zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ausgewählt. Es muss logischerweise die Modulauswahl beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren dieselbe sein wie bei der Genehmigungsfreistellung (§ 62), denn ein Unterschied besteht allein in der planungsrechtlichen Situation:

Für ein Bebauungsplangebiet kann die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens unmittelbar aus dem Bebauungsplan abgelesen werden, im nicht beplanten Gebiet hat die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Zulässigkeit eines Vorhabens zu entscheiden. Hinsichtlich der Fragen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen gibt es keinen Unterschied, weshalb bei § 62 und bei § 63 derselbe gegenständliche Anwendungsbereich vorgegeben werden muss.

Zugleich gibt er einen Teil des im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde abzuarbeitenden Prüfprogramms vor. Der Umfang dieses Prüfprogramms geht einerseits über § 63 Abs. 2 Nr. 3 a. F. insofern hinaus, als die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den §§ 29 ff. BauGB in jedem Falle in vollem Umfang vorgesehen ist; die insoweit in § 63 Abs. 2 Nr. 3 a. F. enthaltene Einschränkung hinsichtlich der Grund- und der Geschossfläche sowie der Baumassenzahl im Geltungsbereich von diese regelnden Bebauungsplänen beizubehalten, ist angesichts der zentralen Bedeutung des Bauplanungsrechts sachlich nicht gerechtfertigt und mit Blick auf die Anknüpfung der Genehmigungsfreistellung an die Plankonformität des Vorhabens (§ 62 Abs. 2 Nr. 2) auch nicht systemgerecht. Andererseits wurde der Prüfumfang hinsichtlich des Bauordnungsrechts (vgl. § 63 Abs. 2 Nr. 1 und 2 a. F.) nochmals deutlich zurückgenommen mit der Folge, dass Bauordnungsrecht - unbeschadet des § 66 - im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft wird. Maßgeblich dafür war ein Vergleich mit den in den Bauordnungen anderer Länder verwirklichten vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, deren Prüfprogramme keine übergreifenden Gemeinsamkeiten hinsichtlich des zu prüfenden Bauordnungsrechts aufweisen. Auch aus der im Rahmen der Erarbeitung der neuen Musterbauordnung durch die Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz durchgeführte Verbändebeteiligung haben sich keine zwingenden Gründe für die Aufnahme bestimmter Gegenstände des materiellen Bauordnungsrechts in das Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ergeben. Das insoweit in erster Linie in Betracht zu ziehende Abstandsflächenrecht ist durch die Neuregelung in § 6 derart vereinfacht worden, dass seine Anwendung nunmehr den am Bau Beteiligten in primärer Eigenverantwortung zugemutet werden kann, ohne auf diese Weise nicht mehr vertretbare Rechts- und Investitionsunsicherheit zu erzeugen.

Geprüft werden daher zunächst nur die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB (**Nummer 1**); Abweichungen von sonstigem materiellen Bauplanungsrecht - z. B. das Erfordernis einer Ausnahme von einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB - sind (sofern kein eigenständiges Gestattungsverfahren vorgesehen ist, wie etwa in § 144 BauGB) nach § 67 Abs. 2 zu behandeln. **Nummer 2** bezieht nach § 67 Abs. 1 und 2 Satz 2 beantragte Abweichungen in das Prüfprogramm ein. Dabei handelt es sich um eine letztlich bloß bescheidtechnische Regelung, mit der klargestellt wird, dass über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfumfangs auch zugleich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit entschieden werden kann; davon bleibt aber die Beschränkung des Prüfprogramms grundsätzlich mit der Folge unberührt, dass es Sache des Bauherrn ist, diese Abweichungen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich zur Prüfung zu stellen, und nicht etwa die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben auf Abweichungen von nicht zum Prüfprogramm gehörigen Vorschriften zu untersuchen hat. **Nummer 3** bezieht in das Prüfprogramm andere - nicht von Nummern 1 und 2 erfasste - öffentlich-rechtliche Anforderungen ein, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird, d. h. immer dann, wenn die Baugenehmigung ihre Konzentrationswirkung entfaltet (s. o. Abschnitt 2).

**Satz 2** enthält zum einen eine Verfahrensvorschrift für die baugenehmigungsbedürftigen Beseitigung von Baudenkmalen (vgl. zu § 59 Abs. 1 Satz 2) und zum anderen eine zusätzliche Regelung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms.

Der Bezug auf § 61 Abs. 3 Satz 2 bis 5 soll sicherstellen, dass neben dem Baugenehmigungsverfahren (im Regelfall nämlich zeitlich später) der Bauherr die für die Standsicherheit des zu beseitigenden Gebäudes und der bisher daran angebauten Gebäude erforderlichen Anzeigen und Nachweise erbringt. In Bezug auf § 66 enthält die Unberührtheitsvorschrift - über eine bloße Klarstellung (wie sie § 62 Abs. 5 Satz 1 zum Ausdruck bringt) hinausgehend - eine zusätzliche Regelung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms. Da für die neue Landesbauordnung aus den von der Musterbauordnung in § 66 MBO angebotenen Varianten hinsichtlich der Prüfung der Standsicherheit (§ 66 Abs. 3 Satz 1) und des Brandschutzes (§ 66 Abs. 3 Satz 2) das Modell der bauaufsichtlichen Prüfung - sei es durch die Bauaufsichtsbehörde selbst, sei es durch einen Prüferingenieur (als beliebigen Unternehmer) - gewählt wurde, wird das Prüfprogramm des § 63 Satz 1 um die jeweils der bauaufsichtlichen Prüfung unterworfenen Gegenstände erweitert.

**Absatz 2** übernimmt - abweichend von der Musterbauordnung - die in § 63 Abs. 7 a. F. enthaltene Fristenregelung einschließlich der Genehmigungsfiktion. Damit kann der Bauherr den Zeitablauf des Genehmigungsverfahrens gut disponieren. Die Formulierung der Fiktionsvoraussetzung „wenn sie nicht innerhalb der ... Frist v e r s a g t wird“ (**Satz 1**) macht deutlich, dass die ablehnende Entscheidung dem Bauantragsteller innerhalb der Dreimonatsfrist bekannt gegeben sein muss, um die Fiktion nicht eintreten zu lassen. Eine Verlängerungsmöglichkeit der Frist ist nicht mehr vorgesehen, weil der Prüfumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren weiter reduziert wurde und weil die Fristenregelungen in § 69 Abs. 1 Satz 2 und 3 und auch in § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Einhaltung der Dreimonatsfrist ohne Weiteres möglich machen. In den Fällen jedoch, in denen eine Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 71) erfolgt, braucht das Genehmigungsverfahren mehr Zeit.

Deshalb kommt in diesen Fällen unter der Voraussetzung, dass die Bauaufsichtsbehörde die Ersetzungsabsicht dem Bauherrn innerhalb der Dreimonatsfrist mitteilt, die Fiktionsregelung nicht zur Anwendung (**Satz 2**).

Das Gleiche trifft zu, wenn das Naturschutzrecht vorschreibt, dass vor der Entscheidung über die fachrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens Verbände beteiligt werden müssen, so nach §§ 64, 65 Landesnaturschutzgesetz (**Satz 3**).

Bedenken im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Belange, die bei der fiktiven Genehmigung untergehen könnten, greifen nicht durch, denn bei den dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gegenüber der bisherigen Regelung neu zugewiesenen Vorhaben (4-, 5-, 6-, 7- und 8-geschossige Wohnhäuser) dürften wegen der in der Praxis in Frage kommenden Standorte naturschutzrechtliche Belange keine Rolle spielen. Die besondere Aufmerksamkeit der Fachaufsichtsführung hinsichtlich dieses Zusammenhanges ist dennoch notwendig.

**Zu § 64**

§ 64 knüpft grundsätzlich an das „herkömmliche“ Baugenehmigungsverfahren (bisher § 72 a. F.) an, modifiziert dieses aber weitgehend.

Satz 1 regelt zunächst den gegenständlichen Anwendungsbereich des Baugenehmigungsverfahrens. Abgesehen von den bereits nach § 61 verfahrensfreien Bauvorhaben ist zunächst durch die Vorgabe des § 62 Abs. 1 Satz 1 bestimmt, welche Bauvorhaben überhaupt noch einem Baugenehmigungsverfahren unterzogen werden sollen. Durch die Festlegung des Anwendungsbereichs des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 63 Satz 1) ist zugleich bestimmt - gewissermaßen durch Subtraktion - welche Vorhaben noch dem Baugenehmigungsverfahren nach § 64 unterworfen bleiben sollen.

Für das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 gilt - wie schon bisher (vgl. § 72 Abs. 1 Satz 1 a. F.) - ein eingeschränktes Prüfprogramm. Es umfasst zunächst - übereinstimmend mit § 63 Satz 1 Nr. 1 - die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Nummer 1).

Ferner zu prüfen ist das gesamte Bauordnungsrecht (Nummer 2), weil nur so für die stets dem Baugenehmigungsverfahren nach § 64 vorbehaltenen Sonderbauten (§ 2 Abs. 4) der „Einstieg“ in eine Prüfung der Anforderungen der Sonderbauverordnungen und die Möglichkeit eröffnet ist, besondere Anforderungen zu stellen und gegebenenfalls kompensatorische Erleichterungen zuzulassen (§ 51 Sätze 1 und 2). Nummer 3 schließlich schreibt (in Übereinstimmung mit § 63 Satz 1 Nr. 3) die Prüfung des - infolge der Konzentration von anderen Entscheidungen in der Baugenehmigung - „aufgedrängten“ öffentlichen Rechts vor.

Kern der darin liegenden Konzeption des Baugenehmigungsverfahrens ist die Konzentration der praktisch bedeutsamsten sonstigen öffentlich-rechtlichen (Fach-)Verfahren. An öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die nicht dem spezifischen Baurecht (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht) angehören, soll im Baugenehmigungsverfahren nur noch geprüft werden, was nach diesem jeweiligen Fachrecht einer Präventivkontrolle und zwar, soweit ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, im Baugenehmigungsverfahren unterworfen werden soll. Die Entscheidung über die Einbeziehung des Fachrechts in das Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens wird im (Fach-)Gesetzgebungsverfahren getroffen, was z. T. (Erste Änderung des Landeswaldgesetzes) schon erfolgte.

Hinsichtlich des (materiellen) bauaufsichtlichen Prüfprogramms ergibt sich damit in denjenigen Fällen keine Änderung, in denen bereits fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren bestehen. Tritt das fachrechtliche Verfahren bei Baugenehmigungsbedürftigkeit zurück und weist das Fachrecht seine Prüfung dem Baugenehmigungsverfahren zu, so wird das Fachrecht im Baugenehmigungsverfahren mit geprüft. Sind fachrechtliches und baurechtliches Genehmigungsverfahren nicht koordiniert (so genannte parallele Anlagengenehmigungsverfahren), war bereits bisher in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. dazu rechtsgrundsätzlich BVerwG, Urt. v. 11.05.1989 - 4 C 1.88 -, NVwZ 1989, 1163 - Zwischenlager Ahaus) geklärt, dass die Prüfung des Fachrechts im fachrechtlichen, nicht im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, aber mit Bindung für Letzteres erfolgte.

Von der Neukonzeption betroffen ist daher nur solches sonstige öffentliche (Fach-)Recht, auf das nicht durch dieses Gesetz (vgl. Artikel 4, 5 und 6) die Konzentrationswirkung der Baugenehmigung erstreckt wird und das für seine materiellen Anforderungen bisher kein präventives Kontrollverfahren kennt. Dieses Fachrecht wird neu zu entscheiden haben, ob dafür eigenständige oder mit dem bauordnungsrechtlichen konzentrierte Anlagenzulassungsverfahren erforderlich sind. Die nunmehr gewählte klare Abgrenzungslösung ist systematisch konsequent und auch im Verhältnis zum Fachrecht angemessen. Das Bauordnungsrecht nimmt keine ihm nicht zustehende Bewertungen des Ranges und der Bedeutung von Fachrecht vor.

Unkoordinierte parallele Anlagengenehmigungsverfahren bilden generell eine Quelle vielfältiger Zweifels- und Streitfragen und daraus resultierender Rechts- und Investitionsunsicherheit. Zwar kann das Bauordnungsrecht - vielfach schon aus kompetenzrechtlichen Gründen - seinerseits nicht (vollständig) die Verfahrenskoordination mit dem Fachrecht leisten - etwa durch eine allgemeine Regelung einer Konzentrationswirkung der Baugenehmigung wie in § 13 BImSchG für die (bundesrechtliche) immissionsschutzrechtliche Genehmigung. Gleichwohl wird mit diesem Gesetz durch die Einführung der Verfahrenskonzentration für die praktisch bedeutsamsten Fachrechte eine systematisch klare Entscheidung getroffen, diese Koordinationsverantwortung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wahrzunehmen.

Unberührt bleibt in jedem Falle die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, eine Baugenehmigung (auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) im Ermessenswege mangels Sachbescheidungsinteresses dann zu versagen, wenn eine erforderliche fachrechtliche Parallelgenehmigung (z. B. sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 145 BauGB) unanfechtbar versagt worden ist oder offenkundig nicht erteilt werden kann.

Satz 2 enthält - wie § 63 Satz 3 - eine ergänzende Regelung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms. § 66 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 sieht zunächst generell vor, dass Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz nicht geprüft werden; dass diese Vorschrift dem § 64 Satz 1 Nr. 2 spezialgesetzlich vorgeht, wird durch Satz 2 klargestellt.

## **Zu § 65**

§ 65 knüpft an die bisher in § 67 a. F. enthaltene Regelung der Bauvorlageberechtigung an.

**Absatz 1** ist gegenüber der bisherigen Fassung nur redaktionell so verändert, dass deutlich wird, dass die Bauvorlageberechtigung auch bei genehmigungsfrei gestellten Gebäuden nach § 62 erforderlich ist.

**Absatz 2** ist nur in der Nummer 2 geringfügig redaktionell verändert. Die Voraussetzungen für eine Eintragung in die Liste sind in § 11 des Ingenieurgesetzes geregelt.

**Absatz 3** Nr. 1 entspricht § 67 Abs. 3 Nr. 4 a. F.

§ 67 Abs. 3 Nr. 3 a. F. entfällt wegen der Streichung der Regelung über die Behelfsbauten (§ 50 a. F.).

Eine Beibehaltung der fallbezogenen Aufzählung weiterer Vorhaben, für die die Bauvorlagen nicht von einem nach Absatz 2 Bauvorlageberechtigten zu erstellen sind (§ 67 Abs. 3 Nr. 1 und 2 a. F.), erschien mit Rücksicht auf die umfangreiche Regelung verfahrensfreier (und schon damit der Bauvorlagepflicht nicht unterliegender) Bauvorhaben in § 61 nicht angezeigt. Nummer 2 enthält daher nur noch eine generalklauselartige Regelung dahingehend, dass die Bauvorlageberechtigung auch für „geringfügige und technisch einfache Bauvorhaben“ nicht erforderlich ist. Mit dem Adjektiv „geringfügig“ wird ein unbedeutender, wenig großer Umfang eines Bauvorhabens beschrieben, mit „technisch einfach“ der geringe Kompliziertheitsgrad eines Bauvorhabens. „Technisch einfach“ sind solche Bauvorhaben, die üblicherweise ohne größere Probleme von Nichtbaufachleuten erstellt werden können, wie Carports oder Gartenhäuser aus Fertigbausätzen. Eine bei Zweifeln oder Unklarheiten insoweit im Einzelfall gegebenenfalls erforderliche vorsorgliche Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde erscheint dem Bauherrn zumutbar.

### Zu § 66

§ 66 enthält ein Kernstück des Verfahrensrechts der überarbeiteten Landesbauordnung.

Eine von derjenigen der Bauvorlagen (§ 68 Abs. 2) losgelöste Regelung ist zunächst deshalb erforderlich, weil Bauvorlagen (jedenfalls im engeren Sinne) nur die für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (§ 68 Abs. 2 Satz 1) sind. Das sind also diejenigen Unterlagen, die in Baugenehmigungsverfahren einer (materiellen) Prüfung unterzogen werden. Mit der Beschränkung des Prüfprogramms in Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 Satz 1, 64 Satz 1) und der Genehmigungsfreistellung (§ 62) entfallen aber bauaufsichtliche Prüfungen auch hinsichtlich bautechnischer Anforderungen des Bauordnungsrechts, sodass insoweit die in Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 gesetzlich definierten bautechnischen Nachweise nicht mehr (inhaltlich zu prüfende) Bestandteile der Bauvorlagen sind.

Diese in § 66 enthaltenen Prüfeinschränkungen (vgl. Absatz 4 Satz 1) müssen zudem - jedenfalls teilweise - durch Anforderungen an die Ersteller bautechnischer Nachweise und an die Prüfung solcher Nachweise außerhalb des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ausgeglichen werden.

Für die Kompensation entfallender bauaufsichtlicher Prüfungen sieht § 66 ein dreistufiges Sicherungsmodell vor:

1. Grundsätzlich genügt die (allgemeine) Bauvorlageberechtigung auch für die Erstellung der bautechnischen Nachweise (Absatz 1 Satz 2).
2. Für Teilbereiche (Absatz 2) wird eine zusätzliche oder besondere Qualifikation gefordert (qualifizierter Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner).
3. Soweit dies angesichts der bautechnischen Schwierigkeit und/oder des Risikopotenzials bestimmter Bauvorhaben angezeigt erscheint, hält § 66 am herkömmlichen Vier-Augen-Prinzip fest (Absatz 3).

Innerhalb der Regelungen des § 66 bietet die Musterbauordnung der Bauministerkonferenz zwei Systeme an, die gleichwertig und gleichberechtigt optional nebeneinander gestellt sind:

- das System der (herkömmlichen) hoheitlichen Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde (bzw. in deren Auftrag durch den als beliehener Unternehmer tätigen Prüfsachverständigen für Standsicherheit und Prüfsachverständigen für Brandschutz),
- das System der Prüfung durch private, bauaufsichtlich anerkannte Prüfsachverständige für Standsicherheit und Prüfsachverständige für Brandschutz unter Einschluss der Sonderbauten (§ 2 Abs. 4).

Die Variante der hoheitlichen bauaufsichtlichen Prüfung umschließt die Wahl zwischen der Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder durch einen von ihr beauftragten (privaten) Dritten, dem bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen worden sind (Prüfsachverständiger, vgl. § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1).

Auch wenn die jeweiligen bauaufsichtlichen Aufgaben einem Privaten übertragen werden, bleibt davon - auch unabhängig davon, wer den Prüfsachverständigen für das konkrete Bauvorhaben beauftragt (vgl. BGH, Urt. v. 25.03.1993 - III ZR 34/92 -, NJW 1993, 1784) - die Hoheitlichkeit der Aufgabe unberührt; der Private wird in diesem Falle als beliehener Unternehmer und damit als Teil der mittelbaren Staatsverwaltung hoheitlich (bauaufsichtlich) tätig. Er nimmt seine Prüfaufgaben für die Bauaufsichtsbehörde wahr, der seine Prüftätigkeit verfahrens- und haftungsrechtlich zugerechnet wird. Soweit er im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren prüft, ist diese Prüfung Bestandteil des - insoweit gegebenenfalls durch § 66 erweiterten - Prüfprogramms in §§ 63 Satz 1 und 64 Satz 1; die Prüfungsergebnisse gehen in die Regelungs- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung ein. Insgesamt liegt daher keine Aufgaben-, sondern (nur) eine Funktionsprivatisierung vor.

Im Unterschied dazu enthält die Variante des privaten Prüfsachverständigen, der im Auftrag des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüft und bescheinigt (vgl. § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2), einen echten bauaufsichtlichen Prüfverzicht: Die (staatliche) Bauaufsicht zieht sich aus der (hoheitlichen) Prüfung zurück, weil und soweit für bestimmte Anforderungsfelder Vorkehrungen dafür getroffen sind, dass - außerhalb des bauaufsichtlichen Regimes in der privatrechtlichen Beziehungssphäre zwischen Bauherrn und Prüfsachverständigen - auch ohne bauaufsichtliche Prüfung die jeweils einschlägigen Anforderungen des materiellen Rechts eingehalten werden; dass Qualifikation und Unabhängigkeit des Prüfsachverständigen denjenigen des Prüfsachverständigen entsprechen, ist durch die Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 zu gewährleisten. Der Prüfsachverständige nimmt seine Prüfaufgaben ausschließlich im (privatrechtlichen) Verhältnis zum Bauherrn wahr; nur zu ihm steht er in einem (unmittelbaren) Rechtsverhältnis, auch was die Haftung für eine mangelhafte Erfüllung seiner Pflichten betrifft. Die Sphären bauaufsichtlicher und privater Prüfung und Prüfungsverantwortung sind klar geschieden; systematische Unstimmigkeiten beim Tätigwerden des (privaten) Prüfsachverständigen außerhalb von Baugenehmigungsverfahren (insbesondere bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62) werden vermieden. Insgesamt liegt eine echte Aufgabenprivatisierung vor.

Die Anerkennung der hoheitlich tätigen Prüfm Ingenieure (als beliehene Unternehmer) und die der privatrechtlich prüfenden Prüfsachverständigen ist - um ein Auseinanderfallen der Anforderungs- und Qualitätsniveaus zwischen hoheitlich prüfenden Privaten und zu vermeiden - an dieselben Voraussetzungen gebunden.

Dieses Gesetz greift für die Umsetzung des Vier-Augen-Prinzips die Möglichkeit der Prüfung durch private Prüfsachverständige nicht auf, sondern sieht die hoheitliche Prüfung der bautechnischen Nachweise vor. Maßgeblich dafür ist, dass die hoheitliche Prüfung ein bewährtes System darstellt, welches in Deutschland seit über sechs Jahrzehnten praktiziert wird und sich bewährt hat. Es steht nicht unter Kritik, es gibt in Mecklenburg-Vorpommern seit 1990 gute Erfahrung damit. Dafür spricht auch die Gewissheit, dass die Prüfleistungen durch die einheimischen Prüfm Ingenieure erbracht werden und damit Ingenieurleistungen hier im Land bleiben, denn die Bauaufsichtsbehörde nimmt die Prüfbeauftragung vor und wird dabei einheimische Prüfm Ingenieure berücksichtigen. Der Bauherr hat darauf keinen Einfluss.

**Absatz 1** stellt in Satz 1 Halbsatz 1 zunächst die Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise heraus. Die Verweisung auf die Verordnung nach § 85 Abs. 3 - die zu überarbeitende und den neuen verfahrensrechtlichen Vorgaben anzupassende Bauvorlagenverordnung - soll verdeutlichen, dass die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise im Einzelnen und gegebenenfalls auch der Verzicht auf bautechnische Nachweise dort zu regeln ist. Halbsatz 2 stellt klar, dass die Anforderungen des § 66 grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 61) einschließlich der Beseitigung von Anlagen gelten. Dies rechtfertigt sich daraus, dass der Verzicht auf das Genehmigungsverfahren nach dem herkömmlichen Modell, der der jetzigen Verfahrensfreiheit entspricht, auch einen Verzicht auf die - bauaufsichtlich geforderte - Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise beinhaltet; unberührt bleibt die Verantwortlichkeit des Bauherrn für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen (vgl. § 59 Abs. 2), die gegebenenfalls auch die Erstellung bautechnischer Nachweise erforderlich machen kann. Zugleich enthält Halbsatz 2 aber auch eine Gegen Ausnahme in Gestalt eines Vorbehalts abweichender Regelung im Gesetz selbst (vgl. § 61 Abs. 3 Sätze 3 bis 5) und in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3. Dieser Vorbehalt ist erforderlich, weil bautechnische Nachweise auch bei verfahrensfreien Vorhaben erforderlich sein können. So flankiert der Regelungsvorbehalt die Herausnahme der Beseitigung von Anlagen aus den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben (vgl. insoweit zu § 59).

Satz 2 enthält den Grundsatz, dass die jeweilige (allgemeine) Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 - ausgenommen sind lediglich die insoweit nicht in Betracht kommenden Innenarchitekten - die Berechtigung zur Erstellung der in der Vorschrift legal definierten bautechnischen Nachweise umfasst. Sie betont damit - unbeschadet des § 54 Abs. 2 - die Gesamtverantwortung des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers für die Planung insgesamt (einschließlich der bautechnischen Nachweise).

**Absatz 2** Satz 1 enthält hiervon eine Ausnahme für den Nachweis der Standsicherheit bei baulichen Anlagen, bei denen dieser Nachweis nicht in jedem Fall bauaufsichtlich zu prüfen ist. In diesen Fällen muss der Standsicherheitsnachweis durch einen qualifizierten Tragwerksplaner erstellt sein, der den in der Vorschrift näher geregelten Anforderungen genügt. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf diejenigen Fälle, in denen anhand des in der Rechtsverordnung aufgrund § 85 Abs. 3 zu regelnden Kriterienkatalogs eine statisch-konstruktive Schwierigkeit des Bauvorhabens festgestellt wird, welche die Anwendung des Vier-Augen-Prinzips erfordert (vgl. Absatz 3 Satz 1 Nr. 2); für diese Feststellung ist besondere, bei dem qualifizierten Tragwerksplaner zu erwartende Fachkunde erforderlich. Auf eine - bauberufsrechtlich näher zu regelnde - Listeneintragung und -führung kann nicht verzichtet werden, da die Voraussetzung der „mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung“ für den Bauherrn nicht ohne Weiteres „ablesbar“ ist.

Satz 2 erweitert die bautechnische Nachweisberechtigung des Absatzes 1 Satz 2 hinsichtlich des Standsicherheitsnachweises auch auf solche qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des Satzes 1, die nicht bauvorlageberechtigt sind. Dies ist gerechtfertigt, weil an die Erstellung dieser Nachweise spezifische fachliche Anforderungen gestellt werden, die der qualifizierte Tragwerksplaner erfüllt, die aber die (allgemeine) Bauvorlageberechtigung nicht voraussetzen; begünstigt von dieser Regelung wird z. B. ein großer Teil der Prüflingenieure für Baustatik.

Die Sätze 3 und 4 enthalten entsprechende Regelungen für den Brandschutznachweis. Satz 3 entspricht im systematischen Ansatz Satz 1. Die Schaffung eines qualifizierten Brandschutzplaners (allein) für Gebäude der Gebäudeklasse 4 ist trotz des allerdings relativ schmalen Anwendungsbereichs dieser Regelung gerechtfertigt, da die Einbeziehung auch dieser Gebäude in die bauaufsichtliche Prüfung unverhältnismäßig erscheint. Die Brandschutzanforderungen an solche Gebäude sind in der Landesbauordnung standardisiert und ablesbar; für die ordnungsgemäße Planung und Ausführung der hochfeuerhemmenden Bauweise werden in der als Technische Baubestimmung einzuführenden „Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise“ die erforderlichen Vorkehrungen getroffen. Auszunehmen sind Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3 (Garagenverordnung), da insoweit stets das Vier-Augen-Prinzip gilt (Absatz 3 Satz 2 Nr. 1 und 2). Die Verweisung auf die Verordnung - anstelle einer Legaldefinition im Gesetz selbst - dient (neben einer Entlastung des Gesetzestextes) einer flexiblen Harmonisierung der Anwendungsbereiche von Gesetz und Verordnung. Satz 4 entspricht in seiner Zielsetzung Satz 2.

**Absatz 3** Satz 1 Halbsatz 1 regelt grundsätzlich, in welchen Fällen auf den Standsicherheitsnachweis das Vier-Augen-Prinzip Anwendung findet. Der in Nummer 1 vorgenommenen standardisierten Auswahl von Bauvorhaben, die stets dem Vier-Augen-Prinzip unterworfen werden, ist der Vorzug vor einer Anknüpfung der Erforderlichkeit einer bauaufsichtlichen Prüfung an die der Gebührenbemessung der Prüflingenieure zugrunde liegenden Bauwerksklassen zu geben, da die Abgrenzungen insoweit streitanfällig und für den Bauherrn gegebenenfalls schwierig ablesbar sind. Bei den in Nummer 2 aufgezählten Bauvorhaben erscheint es demgegenüber nicht (mehr) gerechtfertigt, sie pauschal dem Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich der Standsicherheit zu unterwerfen. Vielmehr werden sie einer Einzelfallbetrachtung nach Maßgabe der jeweiligen statisch-konstruktiven Schwierigkeit unterzogen.

Diese Einzelfallbetrachtung ist von dem jeweils tätig werdenden qualifizierten Tragwerksplaner selbst vorzunehmen. Sie orientiert sich an einem Kriterienkatalog, der in der Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 3 Satz 1 festzulegen ist. Dabei begründet - wie in der Rechtsverordnung zu verdeutlichen sein wird - die Beurteilung des Tragwerksplaners öffentlich-rechtlich verbindlich die Prüfpflicht gegenüber dem Bauherrn, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen dafür im Zweifel vorliegen; damit soll eine „zweitinstanzliche“ Befassung der Bauaufsichtsbehörde, deren angestrebte Entlastung ansonsten konterkariert würde, mit dieser Einstufung des konkreten Bauvorhabens vermieden werden. An die Eigenschaft eines Bauvorhabens als Sonderbau (§ 2 Abs. 4) knüpft die Regelung für die Geltung des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich der Standsicherheit keine Folgerungen, da die Sonderbauteneigenschaft vielfach von Kriterien abhängt, die Schlüsse auf die statisch-konstruktive Schwierigkeit des Vorhabens nicht zulassen.

Halbsatz 2 schließt die Geltung des Vier-Augen-Prinzips für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 generell - also auch unabhängig von einer Beurteilung anhand des Kriterienkatalogs - aus. Diese „untere Abschneidegrenze“ trägt zwar dem spezifisch auf die statisch-konstruktive Schwierigkeit zielenden Ansatz der Regelung insofern nicht mehr Rechnung, als auch bei diesen Gebäuden Einzelfälle besonderer statisch-konstruktiver Schwierigkeit nicht gänzlich auszuschließen sind. Angesichts der Größe und des Risikopotenzials dieser Vorhaben erscheint es jedoch vertretbar, es insoweit bei der Eigenverantwortung des Bauherrn und der übrigen am Bau Beteiligten bewenden zu lassen.

Andernfalls würde auch eine nicht unerhebliche Zahl kleinerer Bauvorhaben wieder potenziell in den Anwendungsbereich des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich der Standsicherheit „zurückgeholt“, bei denen in einer Reihe von Ländern die bautechnischen Anforderungen teilweise seit über drei Jahrzehnten generell nicht mehr geprüft werden, ohne dass - über Aspekte des Verbraucherschutzes hinaus - für elementare Rechtsgüter wie Leben und Gesundheit relevante Sicherheitsgefahren zu verzeichnen wären, die durch eine Präventivkontrolle hätten vermieden werden können. Diese Begünstigung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 fügt sich auch in die Systematik der materiell-rechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung ein, die für solche Bauvorhaben (im Übrigen seit jeher) Erleichterungen vorsieht (vgl. §§ 6 Abs. 5 Satz 3, 29 Abs. 6, 31 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, 32 Abs. 2 Satz 2, 7 Satz 2, 36 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, 47 Abs. 1 Satz 2, 48 Abs. 2; Verfahrensfreiheit der Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 nach § 61 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. b), die rechtspolitisch motiviert und allein durch eine fachspezifische Beurteilung nicht begründbar sind.

Satz 2 enthält eine in der Systematik Satz 1 entsprechende Regelung für den Brandschutz (im Sinne des § 14). Hinsichtlich des Brandschutzes werden dem Vier-Augen-Prinzip alle Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 4 (Nummer 1) und alle Gebäude der Gebäudeklasse 5 (Nummer 3) unterworfen, ferner Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3 - Garagenverordnung - (Nummer 2), die in diesem Zusammenhang gesondert anzusprechen sind, während sie hinsichtlich der Standsicherheit von den (allgemeinen) Kriterien des Satzes 1 - jedenfalls über den Kriterienkatalog - erfasst werden.

**Absatz 4** regelt generelle bauaufsichtliche Prüfverzichte.

Satz 1 Halbsatz 1 enthält einen generellen Prüfverzicht für die bautechnischen Nachweise, soweit sie nicht nach Absatz 3 (durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder durch einen Prüfingenieur) bauaufsichtlich geprüft werden. Dieser Prüfverzicht schließt seinem Sinn und Zweck nach selbstverständlich ein, dass - werden die einschlägigen Nachweise nicht geprüft - auch die mit diesen nachzuweisenden materiell-rechtlichen Anforderungen nicht geprüft werden. Halbsatz 2 stellt klar, dass der Prüfverzicht nach Satz 1 grundsätzlich die Zulassung von Abweichungen nach § 67 nicht entbehrlich macht, soweit von materiell-rechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll.

Satz 2 nimmt der Sache nach - mit den erforderlichen Anpassungen an die neue Systematik der bautechnischen Nachweise - das bisher in § 66 Abs. 3 a. F. enthaltene Institut der Typenprüfung auf und schreibt die bestehende Rechtslage fest, dass diese nur von Prüfämtern für Standsicherheit, deren Rechtsverhältnisse in der Rechtsverordnung aufgrund § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 zu regeln sind, nicht aber von Prüfingenieuren vorgenommen werden dürfen.

### Zu § 67

§ 70 Abs. 1 bis 3 a. F. regelte bisher die Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen von bauaufsichtlichen Vorschriften. Dabei ließ § 70 Abs. 1 a. F. allgemein unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von Sollvorschriften zu, § 70 Abs. 2 a. F. weitere Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 25 bis 49 a. F. unter besonderen Voraussetzungen zu Gunsten des Denkmalschutzes und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. § 70 Abs. 3 a. F. erlaubte Befreiungen von zwingenden bauordnungsrechtlichen Rechtsvorschriften aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit (Nr. 1), wegen einer offenbar nicht beabsichtigten Härte (Nr. 2) und bei Versuchsbauten (Nr. 3).

Der neue Abweichungstatbestand des § 67 beseitigt die bisherige Unterscheidung zwischen Ausnahmen und Befreiungen, strafft die bisherige fallbezogene Regelung und fasst sie in einer einheitlichen, mit Ausnahme der eingeführten Technischen Baubestimmungen alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen übergreifenden Regelung zusammen. Dabei geht die Neufassung - den bereits in § 70 Abs. 3 Nr. 2 Halbsatz 2 a. F. enthaltenen Ansatz aufgreifend und verallgemeinernd - davon aus, dass Vorschriften des Bauordnungsrechts bestimmte - in der überarbeiteten Landesbauordnung namentlich in den Regelungen des Brandschutzes verstärkt verdeutlichte - Schutzziele verfolgen und zur Erreichung dieser Schutzziele einen - aber auch nur einen Weg von mehreren möglichen - Wegen weisen. Ziel der Abweichungsregelung ist, die Erreichung des jeweiligen Schutzziels der Norm in den Vordergrund zu rücken und - insbesondere ohne die Bindung an das Erfordernis des atypischen Einzelfalls - auf diese Weise das materielle Bauordnungsrecht vollzugstauglich zu flexibilisieren.

**Absatz 1** Satz 1 legt demzufolge den Grundsatz fest, dass die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen kann, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 vereinbar sind; damit werden zugleich die in die bei der Ermessensbetätigung vorzunehmende Abwägung einzustellenden Gesichtspunkte bezeichnet und die Mindestanforderungen des § 3 Abs. 1 als absolute Grenze für die Zulassung von Abweichungen markiert.

Satz 2 Halbsatz 1 stellt klar, dass § 67 die unmittelbar gesetzesabhängige und keiner bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung bedürftige Abweichung von eingeführten Technischen Baubestimmungen nach § 3 Abs. 3 Satz 3 unberührt lässt.

**Absatz 2** enthält Regelungen über das Abweichungsverfahren. Insoweit legt Satz 1 Halbsatz 1 fest, dass die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (nach Absatz 1), ferner von Ausnahmen und Befreiungen von dort näher aufgeführten städtebaurechtlichen Vorschriften schriftlich beantragt werden muss; die Einbeziehung der städtebaurechtlichen Regelungen in die Vorschrift ist erforderlich, weil die einschlägigen städtebaurechtlichen Vorschriften zwar jeweils ein materiell-rechtliches Entscheidungsprogramm für die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen enthalten, aber - kompetenzgerecht - kein Trägerverfahren für ihre Umsetzung im Einzelfall.

Die Begründungspflicht nach Halbsatz 2 soll der Bauaufsichtsbehörde die Ermittlung der für eine Abweichung sprechenden Gesichtspunkte erleichtern. Satz 2 stellt - sachlich übereinstimmend mit § 70 Abs. 4 a. F. - klar, dass auch für genehmigungsfreie, d. h. verfahrensfreie (§ 61) und der Genehmigungsfreistellung (§ 62) unterliegende Anlagen, die von den in Satz 1 genannten Vorschriften abweichen, unabhängig von ihrer Genehmigungsfreiheit eine gesonderte Entscheidung über die Zulässigkeit der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist (isolierte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung). Dies gilt - folgerichtig - auch für zwar genehmigungsbedürftige Anlagen, aber hinsichtlich solcher Anforderungen, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden; insoweit stehen solche Vorhaben den genehmigungsfreien gleich.

**Absatz 3** trifft eine von § 57 Abs. 1 Satz 2 abweichende Regelung der sachlichen Zuständigkeit. Die Vorschrift geht davon aus, dass verfahrensfreie Vorhaben nach § 61 nur geringe bauaufsichtliche Relevanz und allenfalls minimales planungsrechtliches Gewicht zukommt, sodass insoweit die Zulassung von Abweichungen von - die gemeindliche Ortsgestaltungs- und Planungshoheit schützenden und von den Gemeinden selbst erlassenen - Vorschriften den Gemeinden überlassen bleiben kann. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB, wonach u. a. über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden ist, steht nicht entgegen, da der auf die gemeindliche Planungshoheit zielende Schutzzweck der Norm durch eine der Gemeinde selbst zugewiesene Entscheidung (erst recht) nicht beeinträchtigt wird. Soweit verfahrensfreie Anlagen zusätzlich einer Abweichung von anderen bauordnungsrechtlichen Anforderungen bedürfen, wird davon ausgegangen, dass es sich um eher seltene Ausnahmefälle handeln wird, sodass die Erforderlichkeit nebeneinander stehender Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 für solche Bauvorhaben in Kauf genommen werden kann.

## **Zu § 68**

Die Regelung über Bauantrag und Bauvorlagen (bisher § 66) ist - abgesehen von redaktionellen Änderungen - unverändert geblieben. Absatz 5 a. F. (mehrere Personen als Bauherr) ist wegen der systematischen Zugehörigkeit zu Bauherrenbegriff und -eigenschaft nunmehr § 53 zugeordnet.

**Zu § 69**

§ 69 hält im Grundsatz an der bisherigen Regelung (§ 69 a. F.) der Behandlung des Bauantrags fest, fasst sie aber präziser und vollzugstauglicher.

**Absatz 1 Satz 1** regelt - neu -, welche Verwaltungsträger im Baugenehmigungsverfahren anzuhören sind. Das ist zunächst - und zwar mit Rücksicht auf die (mögliche) Berührung ihrer Planungshoheit stets - die Gemeinde. Sonstige Stellen sind nur anzuhören, wenn ihre Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (Nummer 1) oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann (Nummer 2).

Die Vorschrift stellt damit klar, dass in materieller Hinsicht der Verfahrensteilhabe am Baugenehmigungsverfahren eine strikte Grenze durch den Verfahrenszweck gezogen ist, nämlich die Genehmigungs(un)fähigkeit des Bauvorhabens festzustellen. Gegenüber der bisherigen Rechtslage neu ist das Entfallen der Beteiligung oder Anhörung, wenn die Gemeinde oder die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Damit soll der Bauherr die Möglichkeit erhalten, etwa mit Fachbehörden bereits im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens das Bauvorhaben abzuklären und auf diese Weise eine Verfahrensbeschleunigung zu erzielen.

Satz 2 entspricht in der Sache § 69 Abs. 1 Satz 1 a. F., modifiziert indessen in Halbsatz 2 die bisherige Beschränkung auf landesrechtliche Regelungen über Zustimmung und Einvernehmen dahingehend, dass lediglich allgemein eine abweichende Regelung durch Rechtsvorschrift vorbehalten wird. Die Vorschrift enthält damit eine allgemeine Nachrangklausel für diejenigen Fälle, in denen abweichende Fristen durch Rechtsvorschrift vorgesehen sind (wie namentlich durch § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Satz 3 nimmt das in § 69 Abs. 1 Satz 2 a. F. enthaltene Anliegen auf. Im Unterschied zu der bisherigen Regelung, die der Bauaufsichtsbehörde eine Ermessensentscheidung hinsichtlich der Berücksichtigung verspäteter Stellungnahmen eröffnete, wird jedoch nunmehr - präziser - die Nichtberücksichtigung der verspäteten Stellungnahme grundsätzlich zwingend vorgeschrieben. Eine Ausnahme davon wird - in Anlehnung an die Bestimmungen der Planungsbeschleunigungsgesetze (vgl. z. B. § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB) - lediglich für den Fall vorgesehen, dass die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von der (verspäteten) Stellungnahme abhängt, was auch erlaubt, eine zwingend erforderliche Stellungnahme gegebenenfalls abzuwarten. Dies ist gerechtfertigt, weil unabhängig von einer etwaigen Verfristung der Stellungnahme die Bauaufsichtsbehörde unverändert die Außenverantwortung für die Rechtmäßigkeit der von ihr erteilten Baugenehmigung (aber auch einer ablehnenden Entscheidung) trägt.

**Absatz 2** schließt an § 69 Abs. 2 a. F. an, regelt aber das Verfahren bei unvollständigen oder sonst mangelhaften Bauvorlagen klarer und vollzugsfreundlicher; damit trägt er zugleich dem Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung des Bauherrn Rechnung.

Satz 1 schreibt nunmehr für den Fall unvollständiger oder sonst erheblich mangelhafter Bauanträge zwingend vor, dass die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Beseitigung der Mängel binnen angemessener Frist aufzufordern hat.

Satz 2 knüpft - anstelle der bloßen Möglichkeit, im Ermessenswege den Bauantrag zurückzuweisen - an das fruchtlose Verstreichen der Frist eine Rücknahmefiktion (mit entsprechenden Kostenfolgen für den Bauherrn, der dann überdies gegebenenfalls den Bauantrag neu zu stellen hat).

Die Regelung der Typenprüfung in § 69 Abs. 3 a. F. findet sich nunmehr - systemgerecht als bauaufsichtlicher Prüfverzicht eingeordnet - in § 66 Abs. 4 Satz 3.

§ 69 Abs. 4 a. F. ist - ebenfalls als bauaufsichtlicher Prüfverzicht ausgestaltet - durch § 66 Abs. 4 Satz 1 gegenstandslos geworden.

### Zu § 70

Die Regelung der Beteiligung der Nachbarn in den **Absätzen 1 und 2** ist gegenüber § 71 Abs. 1 bis 3 a. F. nur in redaktionellen Details verändert.

In **Absatz 3** wird klargestellt, dass die Nachbarn dem Bauvorhaben (einschließlich etwaiger Abweichungen und Befreiungen) entweder durch Unterschreiben der Lagepläne und Bauzeichnungen oder auf andere Weise zustimmen können mit der Folge, dass sie am Baugenehmigungsverfahren nicht (mehr) zu beteiligen sind und etwaige Verletzungen in drittschützenden materiellen Rechten nicht mehr geltend machen können. Da - jedenfalls regelmäßig - in der Baugenehmigung über Abweichungen und Befreiungen mit zu entscheiden ist, ist die bisherige gesonderte Regelung einer Zustimmung zu Befreiungen entbehrlich.

Absatz 4 regelt nunmehr - abweichend von § 71 Abs. 4 a. F. -, dass die Baugenehmigung stets zuzustellen ist, wenn die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben. Diese Regelung trägt der Rechts- und damit auch der Investitionssicherheit des Bauherrn Rechnung, da eine Verletzung nachbarlicher Rechte auch auf andere Weise als durch Abweichungen und Befreiungen, die die Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung auslösen, in Betracht kommt.

### Zu § 71

Die Regelung über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (bisher § 71a) ist inhaltlich im Wesentlichen unverändert geblieben, sie wurde aber neu geordnet und dabei gestrafft.

**Absatz 1** nennt jetzt - für die Anwender der Vorschrift damit deutlicher erkennbar - die einzelnen in Frage kommenden Einvernehmensfälle. Es wird zugleich deutlich gemacht, dass die untere Bauaufsichtsbehörde verpflichtet ist, eine als rechtswidrig erkannte Versagung des Einvernehmens zu ersetzen.

§ 71a Abs. 2 a. F. ist entfallen. Die Vorschrift, als fachaufsichtliches Sicherungsinstrument zum Zwecke sorgfältigen Arbeitens konzipiert, ist nur äußerst selten zum Tragen gekommen. Sie ist entbehrlich, weil es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass eine Behörde Landrat ihre Pflicht zum sorgfältigen Umgang mit dem Instrument der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens deswegen verletzen würde, um ein unzulässiges Bauvorhaben des Landkreises zu genehmigen.

**Absatz 2** stellt klar, dass die Befugnis der kommunalrechtlichen Aufsichtsbehörde, die Erteilung des nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 1, § 36 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches erforderlichen Einvernehmens anzuordnen oder im Wege der Ersatzvornahme durchzuführen, bei genannten Einvernehmensfällen keine Anwendung findet.

**Absatz 3** macht deutlich, dass die mit der Baugenehmigung stattfindende Ersetzung eine Ersatzvornahme darstellt. Durch Satz 2 wird (entsprechend dem bisherigen Absatz 4) - im Hinblick auf § 212a Abs. 1 des Baugesetzbuches - klargestellt, dass Rechtsbehelfe der Gemeinde gegen die durch die Baugenehmigung durchgeführte Ersatzvornahme ebenfalls keine aufschiebende Wirkung haben.

**Absatz 4** enthält die bisher in Absatz 3 a. F. enthaltene Verpflichtung, die Gemeinde vor Erteilung der das Einvernehmen ersetzenden Baugenehmigung anzuhören.

**Absatz 5** entspricht unverändert dem Absatz 5 des § 71 a a. F.

## Zu § 72

**Absatz 1** übernimmt das in § 72 Abs. 1 Satz 1 a. F. enthaltene, mit Blick auf die verfassungsrechtliche Gewährleistung der Baufreiheit gebotene Prinzip, dass auf die Erteilung einer Baugenehmigung (grundsätzlich) ein Rechtsanspruch besteht, wenn dem nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften als Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes entgegenstehen. Die - bereits in der bisherigen Fassung enthaltene - Reduzierung dieser Beschränkung auf diejenigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, „die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind“, eröffnet den Weg zu den in §§ 63 Satz 1, 64 Satz 1, 66 Abs. 4 enthaltenen Prüfbeschränkungen. Vgl. im Übrigen die Begründung zu § 64.

**Absatz 2** entspricht inhaltlich § 72 Abs. 1 a. F. unter Hinzufügung des Verweises auf das UVPG. Hinsichtlich der Aufnahme dieses zusätzlichen Verweises vergleiche § 59 Abs. 2 LBauO M-V. Die Vorschrift stellt sicher, dass die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei der Entscheidung über den Baugenehmigungsantrag ausreichend berücksichtigt werden können. Zwar stellt die UVP reines Verfahrensrecht dar, das Trägerverfahren für die UVP muss aber auch in materiell-rechtlicher Hinsicht geeignet sein, die besonderen umweltrechtlichen Anliegen der UVP in die Genehmigungsentscheidung einfließen zu lassen. Dem trägt die Vorschrift Rechnung, indem sie den Gesichtspunkt der Vorsorge ausdrücklich aufgreift und die Wechselwirkungen mit dem Verweis auf u. a. § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 des Landes-UVP-Gesetzes ausdrücklich zum Prüfungsgegenstand erklärt. Sie bestimmt ein über den Absatz 1 Satz 1 hinausgehendes („zudem“) UVP-spezifisches Prüfprogramm. Dieses Prüfprogramm erstreckt sich allerdings nicht auf solche Belange, die Gegenstand eines anderen Gestattungsverfahrens sind. Gegebenenfalls hat die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 6 der Landesverordnung über die federführende Behörde im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung als federführende Behörde die in § 4 Abs. 2 des Landes-UVP-Gesetzes genannten Verfahrensschritte auch für andere Zulassungsverfahren vorzunehmen, insbesondere also die zusammenfassende Darstellung sämtlicher Umweltauswirkungen des Vorhabens zu erarbeiten [vgl. § 11 des (Bundes-)Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG].

Auf dieser Grundlage erfolgt dann eine Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, die die federführende Baugenehmigungsbehörde zu koordinieren hat (§ 2 Abs. 1 Satz 4 des Landes-UVP-Gesetzes, § 14 Abs. 2 UVPG i. V. m. § 4 Abs. 1 des Landes-UVP-Gesetzes).

**Absatz 3** fasst die für die Baugenehmigung zu beachtenden formalen Anforderungen zusammen.

Satz 1 Halbsatz 1 (Schriftform) entspricht § 72 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 a. F. Satz 1 Halbsatz 2 (eingeschränkte Begründungspflicht) entspricht - lediglich redaktionell verändert - § 72 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. § 72 Abs. 2 a. F. geht in der allgemeinen Rechtsnachfolge-regelung des § 58 Abs. 3 auf.

**Absatz 4** entspricht § 72 Abs. 3 a. F. und wird als Klarstellung vor allem für die Bauherren - trotz der inhaltsgleichen Regelung des § 36 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes - beibehalten.

Die **Absätze 5 und 6** entsprechen - abgesehen von geringfügigen redaktionellen Änderungen - § 72 Abs. 4 und 5 a. F. Der neue Satz 3 des Absatzes 6 ist eine verfahrensrechtliche Folge der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung. Sofern spezialrechtlich angeordnet (zum Beispiel aus der waldrechtlichen Ausnahmeverordnung zum Waldabstand) müssen infolge der Verfahrenskonzentration fachrechtliche Verfahrensregelungen in die Verfahrensvorschriften des Bauordnungsrechts übernommen werden.

**Absatz 7** Nr. 1 entspricht § 72 Abs. 6 a. F. Als weitere Voraussetzung des Baubeginns fordert aber darüber hinaus Nummer 2, dass die Baubeginnsanzeige nach Absatz 9 der Bauaufsichtsbehörde vorliegt, um die Einhaltung dieser Anforderung sicherzustellen.

**Absatz 8** ist gegenüber § 72 Abs. 7 a. F. nur redaktionell verändert.

**Absatz 9** regelt die Baubeginnsanzeige und die Vorlage energieeinsparrechtlichen Nachweise. Satz 1 entspricht § 72 Abs. 8 Satz 1 a. F., ergänzt um den Legalbegriff der Baubeginnsanzeige. Die Sätze 2 bis 4 entsprechen § 72 Abs. 8 Satz 2 bis 4 a. F. Die Sätze 5 und 6 der bisherigen Fassung des § 72 Abs. 8 sind entfallen, weil sich der Umfang des Prüfprogramms bautechnischer Nachweise (Satz 5 a. F.) abschließend aus § 66 Abs. 3 i. V. m. § 66 Abs. 4 Satz 1 ergibt und weil die bisherige Rückausnahme (Satz 6) sachlich nicht erforderlich ist.

Absatz 9 a. F. ist entfallen. Diese bisherige Regelung ist nicht erforderlich, weil sich die Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörde, nach Erteilung der Baugenehmigung zusätzliche Anforderungen zu stellen, um bei der Genehmigungserteilung nicht vorhergesehene Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden, schon aus der allgemeinen Eingriffsbefugnis des § 58 Abs. 2 Satz 2 ergibt.

**Zu § 73**

§ 73 (Geltungsdauer der Genehmigung) entspricht - von einer marginalen redaktionellen Änderung abgesehen - § 74 a. F.

**Der bisherige § 72 (Typengenehmigung) entfällt.**

Für die Typengenehmigung als standortunabhängiger Vorbescheid besteht angesichts der Genehmigungsfreistellung (§ 62), des vereinfachten Genehmigungsverfahrens (§ 63) und der Regelungen über die bautechnischen Nachweise (§ 66) kein praktischer Anwendungsbereich mehr. Typengenehmigungen haben in der bauaufsichtlichen Praxis keine Anwendung gefunden.

**Zu § 74**

Die Regelung über die Teilbaugenehmigung entspricht in Sätzen 1 und 2 von geringfügigen redaktionellen Änderungen abgesehen § 73 Abs. 1 a. F. Das Schriftformerfordernis für die Teilbaugenehmigung (§ 70 Abs. 1 Satz 1 a. F.) ergibt sich bereits aus der Verweisung auf § 72 (Abs. 2 Halbsatz 1).

**§ 73 Abs. 2 a. F.**, wonach in der Baugenehmigung für die bereits begonnenen Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen gestellt werden konnten, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergab, dass die zusätzlichen Anforderungen wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich waren, ist entfallen. Die Teilbaugenehmigung enthält bereits ein vorläufiges positives Gesamturteil über das Bauvorhaben, das an ihrer Feststellungswirkung teilhat. Erweist sich im weiteren Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens dieses vorläufige positive Gesamturteil als rechtsfehlerhaft, handelt es sich bei zusätzlichen Anforderungen der Sache nach um eine (Teil-)Rücknahme der Teilbaugenehmigung, für die (und zwar einschließlich der - ohnehin ergänzend geltenden - Entschädigungsregelungen) das § 48 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes einschlägig ist. Ist bei der Erteilung einer Teilbaugenehmigung ein vorläufiges positives Gesamturteil nur eingeschränkt möglich, kommt ein Vorbehalt von Nebenbestimmungen (§ 74 Satz 2 i. V. m. § 72 Abs. 4) in Betracht.

**Zu § 75**

§ 68 Abs. 1 Satz 1 a. F. sah bisher - jedenfalls seinem Wortlaut nach - eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die Erteilung eines Vorbescheids vor. Da auf die Baugenehmigung selbst ein Rechtsanspruch besteht (§ 72 Abs. 1), ist nicht ersichtlich, weshalb hinsichtlich der Erteilung des auf einzelne Fragen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens beschränkten Vorbescheids ein bauaufsichtliches Ermessen bestehen soll. Satz 1 räumt daher dem Bauherrn nunmehr auch einen ausdrücklichen Rechtsanspruch auf Erteilung des Vorbescheids ein. Dies entspricht auch der bauaufsichtlichen Praxis.

Im Übrigen entspricht § 75 in der Sache § 68 a. F.; die Vorschrift ist in einem Absatz zusammengefasst und geringfügig redaktionell verändert. Das Schriftformerfordernis für den Vorbescheidsantrag ergibt sich bereits aus Satz 4 i. V. m. § 68 Abs. 1.

**Zu § 76**

Die Regelung über die Genehmigung Fliegender Bauten wird in der Sache unverändert beibehalten.

**Absatz 1** Satz 2 wird präzisierend als Legaldefinition gefasst.

**Absatz 2** ist - von geringfügigen redaktionellen Anpassungen abgesehen - unverändert.

**Absatz 3** enthält die grundsätzliche Zuweisung der Aufgabe „Erteilung der Ausführungsgenehmigung“ zur obersten Bauaufsichtsbehörde. Die im bisherigen Absatz 3 enthaltene Alternative, nämlich die Zuweisung dieser Aufgabe zu einer durch Rechtsverordnung (vgl. Absatz 4 a. F.) bestimmten Stelle, ist auch künftig möglich; die erforderliche Verordnungsermächtigung ist nun aus systematischen Gründen in § 85 Abs. 5 geregelt.

Absatz 4 a. F. ist entfallen. Die Verordnungsermächtigung, natürliche oder juristische Personen des Privatrechts mit der Aufgabe der Erteilung der Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten zu betrauen, ist neu in § 85 Abs. 5 enthalten.

Die **Absätze 4 bis 9** entsprechen § 76 Abs. 5 bis 10 a. F.

**Zu § 77**

Die Vorschrift über die bauaufsichtliche Zustimmung (§ 77 a. F.) wird hinsichtlich der Erforderlichkeit der bauaufsichtlichen Zustimmung und der Aufgabenzuweisung neu konzipiert. Es wird der Umfang der einer Zustimmung nicht mehr erfordernden Bauvorhaben erweitert; damit wird der staatlichen Hochbauverwaltung (Baudienststelle des Bundes oder eines Landes) in stärkerem Maße als bisher die Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Vorbereitung und Ausführung Ihrer Bauvorhaben zugewiesen. Die Aufgabe der Erteilung der Zustimmung wie auch der Kenntnisnahme von Anlagen, die der Landesverteidigung dienen, obliegt künftig den unteren Bauaufsichtsbehörden. Dem liegt die Absicht zugrunde, den Prinzipien der Funktionalreform folgend Aufgaben von der Landesverwaltung auf kommunale Verwaltungen zu übertragen. Das ist auch sachlich gerechtfertigt, denn das Prüfprogramm im Zustimmungsverfahren sieht nur noch Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit vor. Im Übrigen entspricht die Regelung im Wesentlichen dem bisherigen Rechtszustand.

Sachlich unverändert sind die in **Absatz 1** Satz 1 geregelten Anwendungsvoraussetzungen für das Zustimmungsverfahren; die Vorschrift ist lediglich redaktionell angepasst. Hinsicht der Anforderungen an die ausreichende Besetzung der Baudienststelle mit Fachkräften folgt die Nummer 2 der Regelung des § 57 Abs. 3 (ausreichende Besetzung der Bauaufsichtsbehörden mit Fachkräften). Satz 2 weist die Aufgabe der Zustimmung den unteren Bauaufsichtsbehörden zu. Neu ist die Regelung, wonach nach Satz 3 die Zustimmung entfällt, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen.

Diese Regelung einer besonderen Verfahrensfreiheit beruht auf der Erwägung, dass die Zustimmung als Verwaltungsakt - nämlich als Einzelfallregelung mit Außenwirkung - nur dann erforderlich ist, wenn ihr eine gleichsam streitentscheidende Funktion zukommt. Daran fehlt es, wenn sich im konkreten Fall weder die Gemeinde in ihrer Planungshoheit noch die Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen beeinträchtigt fühlen und dies schlüssig (die Gemeinde) bzw. ausdrücklich (die Nachbarn) erklären. Die Zustimmung reduzierte sich dann auf ein bloßes funktionsloses Internum. Satz 4 zieht daraus (in Anlehnung an § 77 Abs. 2 Nr. 2 a. F.) die weitere Konsequenz einer generellen Zustimmungsfreiheit für Bauvorhaben, die - weil sie nicht in insoweit rechtserheblicher Weise hin nach außen in Erscheinung treten oder sich auswirken können - schon dem Grund nach weder Gemeinde noch Nachbarn zu beeinträchtigen geeignet sind.

**Absatz 2** verpflichtet die Baudienststelle, den Antrag auf Zustimmung dort einzureichen, wo das Zustimmungsverfahren durchgeführt wird, bei der unteren Bauaufsichtsbehörde.

**Absatz 3** präzisiert das bisher in § 77 Abs. 4 enthaltene Prüfprogramm im Zustimmungsverfahren. Dieses Prüfprogramm wird in Satz 1 in Anlehnung an das vereinfachte Genehmigungsverfahren (vgl. § 63 Satz 1) ausgestaltet. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass die die Qualifikationsanforderungen nach Absatz 1 Satz 1 erfüllende Baudienststelle in der Lage sein muss, insbesondere das Bauordnungs-, aber auch das sonstige auf das Bauvorhaben anwendbare öffentliche Recht (soweit es nicht als „aufgedrängtes“ öffentliches Recht von Nummer 2 erfasst wird), zu erkennen und ordnungsgemäß anzuwenden, gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Fachbehörden. Entsprechend sind die Prüfung und die Entscheidung zu Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen durch die Zustimmungsbehörde auf die nach Satz 1 zu prüfenden und im Übrigen auf die ihrem Ziel nach nachbarschützenden Vorschriften beschränkt. In dieser Regelung liegt ein § 66 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 entsprechender bauaufsichtlicher Prüfverzicht, der im Hinblick auf die von Absatz 1 Satz 1 geforderte Qualifikation der Baudienststelle vertretbar erscheint. Satz 3 stellt dies klar.

**Absatz 4** Satz 1 regelt die - mit Blick auf ihre Planungshoheit erforderliche - Anhörung der Gemeinde vor Erteilung der Zustimmung. Satz 2 erklärt § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 des Baugesetzbuches (Einvernehmensfiktion bei Verstreichen einer Zweimonatsfrist) für entsprechend anwendbar, um einen zeitlichen und sachlichen Gleichlauf zwischen der Fiktionsfrist für das gemeindliche Einvernehmen und der Äußerung der Gemeinde (im Übrigen) herzustellen; sofern die Gemeinde bereits die Fiktionsfrist für das Einvernehmen hat verstreichen lassen, soll damit auch die Gelegenheit zur Äußerung (im Übrigen) erschöpft sein. Satz 3 erklärt im Übrigen die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren für entsprechend anwendbar.

**Absatz 5** entspricht § 77 Abs. 6 a. F., jedoch auch hier mit der Zuweisung der Aufgabe der Kenntnisnahme zur unteren Bauaufsichtsbehörde.

**Zu Abschnitt 4  
Bauaufsichtliche Maßnahmen (§§ 78 bis 80)**

Gegenstand des Abschnitts 4 sind die in Ihrem Inhalt kaum veränderten Instrumente des bauaufsichtlichen Eingriffshandelns: Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte (§ 78), Einstellung von Arbeiten (§ 79) und Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung (§ 80).

**Zu § 78**

Die Regelung über das Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte entspricht § 78 a. F.

**Zu § 79**

Die Vorschrift entspricht sachlich im Wesentlichen § 79 a. F., ist aber in Einzelheiten ergänzt und neu gefasst.

**Absatz 1** regelt die tatbestandlichen Voraussetzungen für die - im bauaufsichtlichen Ermessen stehende - Einstellung von Arbeiten; der bisher verwendete Begriff der „Bauarbeiten“ wird - unter entsprechender Anpassung der Überschrift - durch den Begriff „Arbeiten“ ersetzt, um - unter Berücksichtigung einer in der obergerichtlichen Rechtsprechung vertretenen Auffassung (VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 10.05.1994 - 5 S. 983/94 -, VBIBW 1994, 495) - eine Einstellung auch von Arbeiten an Anlagen zu ermöglichen, die keine baulichen Anlagen sind. Die in Absatz 1 der bisherigen Fassung enthaltene enumerative (und abschließende) Aufzählung wird durch eine generelle Befugnisnorm in Satz 1 ersetzt, die der zweiten Alternative des § 79 Abs. 1 Nr. 2 a. F. entspricht, aber aus systematischen Gründen vorangestellt wird.

Daran schließt Satz 2 mit einer (teilweise klarstellenden) Aufzählung von Einzeltatbeständen an, die eine Einstellung von Arbeiten rechtfertigen. Nummer 1 entspricht § 79 Abs. 1 Nr. 1 a. F., Nummer 2 Buchstabe a der ersten Alternative des § 79 Abs. 1 Nr. 2 a. F. Nummer 2 Buchstabe b erfasst - neu - den ansonsten als formellen Rechtsverstoß nicht ohne weiteres zu erfassenden Fall der Abweichung der Ausführung eines nach § 62 genehmigungsfrei gestellten Bauvorhabens von den eingereichten Bauvorlagen und ermöglicht dadurch je nach Art und Umfang der Abweichung eine flexible bauaufsichtliche Reaktion. Neu ist auch Nummer 3, die ausdrücklich auch den Fall der fehlenden CE-Kennzeichnung entgegen § 17 Abs. 1 erfasst. Nummer 4 entspricht § 79 Abs. 1 Nr. 3 a. F.

**Absatz 2** entspricht - abgesehen von einer redaktionellen Anpassung - § 79 Abs. 2 a. F.

**Zu § 80**

Die - abgesehen von redaktionellen Änderungen - § 80 a. F. entsprechende Vorschrift wird in der Überschrift („Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung“) neu gefasst, um ihren Regelungsgehalt deutlicher zum Ausdruck zu bringen.

**Absatz 1** entspricht § 80 Abs. 1 Satz 1 a. F. und regelt die Beseitigung von Anlagen. § 80 Abs. 1 Satz 3 a. F. (Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern) ist wegen § 58 Abs. 3 überflüssig geworden.

**Absatz 2** entspricht § 80 Abs. 1 Satz 2 und Absatz 2 a. F. und regelt die Nutzungsuntersagung.

§ 80 Abs. 3 a. F. (entsprechende Geltung der Beseitigungsvorschrift auch für Werbeanlagen und Warenautomaten) ist überflüssig, da der Begriff der „Anlage“ (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 3) auch Werbeanlagen und Warenautomaten einschließt.

**Zu Abschnitt 5****Bauüberwachung (§§ 81 und 82)**

Der Abschnitt 5 regelt die Bauüberwachung (§ 81) sowie die Bauzustandsanzeigen und die Aufnahme der Nutzung (§ 82)

**Zu § 81**

**Absatz 1** übernimmt in den in bisher in § 81 Abs. 1 Satz 1 a. F. geregelten Grundsatz der bauaufsichtlichen Überwachungsbefugnis. Die besondere Befugnisnorm des § 81 Abs. 1 Satz 2 a. F. ist wegen der umfassenden Befugnisse aus Satz 1 entbehrlich.

**Absatz 2** bildet das bauaufsichtlich-repressive Gegenstück zu dem in § 66 angelegten gestuften System der Kompensation entfallender bauaufsichtlicher (Präventiv-)Prüfungen.

Satz 1 enthält den Grundsatz, dass die Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung der prüfpflichtigen Bauvorhaben überwacht. Mit der Wendung „... des von ihr bauaufsichtlich geprüften ...“ bautechnischen Nachweises wird klargestellt, dass der den Nachweis im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde prüfende Prüfenieur - vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Verordnung nach § 85 Abs. 2 - jeweils auch die Bauüberwachung wahrzunehmen hat. Die nähere Ausgestaltung dieser Überwachung - gegebenenfalls auch der Verzicht darauf im Einzelfall - ist in der Verordnung nach § 85 Abs. 2 zu regeln.

Satz 2 sieht hinsichtlich des Brandschutzes unterhalb der Schwelle des Vier-Augen-Prinzips bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 - ausgenommen (korrespondierend mit § 66 Abs. 2 Satz 3) Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, bei denen nach § 66 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 und 2 das Vier-Augen-Prinzip gilt - die „Bestätigung“ der mit dem Brandschutznachweis übereinstimmenden Bauausführung durch den Nachweisersteller oder einen anderen Nachweisberechtigten vor.

Hinsichtlich der Standsicherheit erscheint eine Überwachung der Bauausführung - unbeschadet der allgemeinen bauaufsichtlichen Befugnisse - nur für die Bauwerke, die dem Vier-Augen-Prinzip unterworfen sind, gesondert regelungsbedürftig. Das ausnahmsweise Ausreichen einer Überwachung durch den Tragwerksplaner anstelle der Bauaufsichtsbehörde wäre in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 2 zu regeln. Diese abweichende Regelung ist deshalb gerechtfertigt, weil die Gebäudeklasse 4 der Hauptanwendungsfall der (neu geregelten) Holz-Bauweise mit hochfeuerhemmenden Bauteilen (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 Nr. 2) sein wird, bei denen es auf eine besonders sorgfältige Bauausführung ankommt. Personenidentität zwischen Nachweisersteller und überwachender Person ist insoweit aus Gründen der Baupraxis nicht zu fordern.

Die **Absätze 3 und 4** entsprechen § 81 Abs. 2 und 3 a. F.

§ 81 Abs. 4 a. F. enthält eine materiell kostenrechtliche und nicht eine bauordnungsrechtliche Regelung und entfällt deshalb.

### **Zu § 82**

§ 82 knüpft zwar an § 82 a. F. an, konzipiert diese Regelung aber weitestgehend neu.

§ 82 a. F. war durch ein System von - wenngleich jeweils im Ermessen stehenden - Bauabnahmen charakterisiert, für welche die vom Bauherrn zu erstattenden Anzeigen (Rohbaufertigstellungsanzeige, Fertigstellungsanzeige) lediglich einen Anstoß gaben. Dieses System, welches sich an bestimmten Einschnitten in der Verwirklichung des Bauvorhabens und damit vor allem an bautechnischen Kontrollaspekten orientierte, verliert seine Berechtigung in dem Maße, in welchem bei kleineren und einfacheren Bauvorhaben die Verantwortung von vornherein der Sphäre des Bauherrn zugewiesen und im Übrigen Private (auch) zur Überwachung der Bauausführung eingeschaltet werden. Die für die bauaufsichtsbehördliche Bauüberwachung verbleibenden Gegenstände - etwa ob die Bauausführung mit den in einer Baugenehmigung festgeschriebenen bauplanungsrechtlichen Vorgaben übereinstimmt - stehen mit diesen Phasen der Verwirklichung eines Bauvorhabens in keinem Zusammenhang. Diese sind schon bisher außerhalb der formalisierten Bauabnahmen im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung abgearbeitet worden. Der neue § 82 ersetzt daher das bisherige System formalisierter Bauabnahmen durch ein System von Anzeigen, mit denen die Einhaltung der vormals abnahmebedürftigen Anforderungen nachgewiesen wird.

**Absatz 1** Satz 1 trägt - abweichend von der Rohbaufertigstellungsanzeige und „-abnahme“ nach § 82 Abs. 1 a. F. - zum einen dem Umstand Rechnung, dass sich Zeitpunkte im Ablauf des Baugeschehens, zu denen zweckmäßigerweise die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung im Hinblick auf bestimmte (namentlich bautechnische) Anforderungen überprüft wird, sachgerecht nicht abstrakt-generell festlegen lassen. Zum anderen wird der Bauaufsichtsbehörde (einschließlich des als beliehener Unternehmer hoheitlich tätig werdenden Prüfsachverständigen) die Entscheidung darüber überlassen, ob bei Abschluss oder vor Beginn bestimmter Bauarbeiten überhaupt Maßnahmen der Bauüberwachung vorgenommen werden sollen.

Satz 2 bestimmt für diesen Fall, dass die Bauarbeiten erst fortgesetzt werden dürfen, wenn die Bauaufsichtsbehörde (einschließlich des Prüfsachverständigen) dem zugestimmt hat. Die Regelung ist bußgeldbewehrt (§ 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6).

**Absatz 2** Satz 1 verpflichtet den Bauherrn, die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Das ist insbesondere deshalb erforderlich, um ihr eine Kontrolle des Vorliegens der Benutzbarkeitsvoraussetzungen (vgl. Satz 3, in welchem die bisher teils in § 82 Abs. 1 Satz 4 a. F., teils in § 82 Abs. 6 Satz 1 a. F. enthaltenen Benutzbarkeitsvoraussetzungen neu zusammenfasst und dabei insbesondere auch die Benutzbarkeit der Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang einbezogen sind) zu ermöglichen. Dabei wird auf die beabsichtigte Nutzungsaufnahme und nicht - wie bisher - auf die Fertigstellung des Bauvorhabens abgestellt, weil letztere (etwa hinsichtlich der Fertigstellung von Außenanlagen) häufig zeitlich weit hinter der beabsichtigten, rechtlich möglichen und auch tatsächlich erfolgenden Nutzungsaufnahme liegt.

Nach Satz 2 ist mit der Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme - soweit für das jeweilige Bauvorhaben erforderlich - die Bestätigung der mit dem Brandschutznachweis übereinstimmenden Bauausführung nach § 81 Abs. 2 Satz 2 vorzulegen.

Satz 3 entspricht Absatz 6 Satz 1 a. F.

Satz 4 flankiert die Verfahrensfreiheit von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung nach § 61 Abs. 1 Nr. 2.

#### **Zu Abschnitt 6 Baulasten (§ 83)**

##### **Zu § 83**

Die Regelung zu Baulasten und dem Baulastenverzeichnis ist gegenüber § 83 a. F. inhaltlich unverändert. Sie ist lediglich geringfügig redaktionell korrigiert.

#### **Zu Teil 6 Ordnungswidrigkeiten, Verordnungsermächtigungen, Übergangsvorschriften (§§ 84 bis 87)**

##### **Zu § 84**

Die Vorschriften über die Ordnungswidrigkeiten (bisher § 84 a. F.) sind dem neu ausgestalteten Verfahrensrechts angepasst, im Übrigen aber im Wesentlichen unverändert.

**Absatz 1** Satz 1 Nr. 1 und 2 entsprechen § 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a. F.

In Nummer 3 sind - abgesehen von einer redaktionellen Änderung - das Bauen ohne eine erforderliche Abweichung und die Beseitigung einer Anlage ohne Erstattung der Anzeige nach § 61 Abs. 3 Satz 2 bzw. vor Ablauf der dort geregelten Monatsfrist sowie unter Missachtung der in § 61 Abs. 3 Sätze 3 bis 5 enthaltenen Anforderungen an bautechnische Nachweise, denen ein grundsätzlich vergleichbarer Unrechtsgehalt zukommt wie dem Bauen ohne oder abweichend von einer Baugenehmigung, zusätzlich zu der bisherigen Regelung des § 84 Abs. 1 Nr. 3 a. F. bußgeldbewehrt worden.

Nummer 4 schafft einen neuen, denjenigen der Nummer 3 ergänzenden Ordnungswidrigkeitstatbestand für formell rechtswidriges Bauen im Rahmen der Genehmigungsfreistellung (§ 62).

Nummer 5 entspricht § 84 Abs. 1 Nr. 4 a. F.

Nummer 6 entspricht - mit den erforderlichen Modifikationen - § 84 Abs. 1 Nr. 5 a. F. und bezieht auch die der Bauanzeige entsprechende Anzeige des Beginns der Beseitigung einer Anlage nach § 61 Abs. 3 Satz 6 ein.

Nummer 7 schließt an § 84 Abs. 1 Nr. 6 a. F. an.

Die Nummern 8 bis 11 entsprechen § 84 Abs. 1 Nr. 7 bis 10 a. F.

Als Satz 2 wird - weil systematisch hierher gehörend - § 84 Abs. 4 a. F. angefügt.

**Absatz 2** Nr. 1 entspricht § 84 Abs. 2 a. F. Neu angefügt wurde Nummer 2, um die ordnungsgemäße Tätigkeit der Prüfengeure auch ordnungswidrigkeitenrechtlich abzusichern.

In dem § 84 Abs. 3 a. F. entsprechenden **Absatz 3** wird der Bußgeldrahmen mit Rücksicht auf die zwischenzeitliche wirtschaftliche Entwicklung und zur Unterstreichung der Eigenverantwortlichkeit der Adressaten der Bußgeldtatbestände von bisher 250.000 Euro auf 500.000 Euro angehoben.

**Absatz 4** Satz 1 entspricht § 84 Abs. 5 a. F., jedoch wird die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten auch in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 8 bis 10 (das sind - Nummer 8 - Kennzeichnung von Bauprodukten mit dem Ü-Zeichen, ohne dass dafür die Voraussetzungen vorliegen, - Nummer 9 - Verwendung von Bauprodukten ohne das Ü-Zeichen entgegen dem Ü-Zeichen-Gebot und - Nummer 10 - Anwendung von Bauarten ohne vorgeschriebene allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall) den unteren Bauaufsichtsbehörden zugewiesen. Diese Zuständigkeitsregelung ist zweckmäßig, weil die örtliche Nähe der unteren Bauaufsichtsbehörde zum jeweiligen Ort des Geschehens eine unkomplizierte Verfahrensdurchführung ermöglicht. Des Weiteren steht die Verfolgung und Ahndung von solchen Ordnungswidrigkeiten in engem Zusammenhang mit den Vollzugsaufgaben zu Bauprodukten und Bauarten (§§ 17 ff.) wie auch zum Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte (§ 78) und der Bauüberwachung (§ 81).

Durch Satz 2 wird bestimmt, dass die vereinnahmten Geldbußen beim jeweiligen Träger der Bauaufsichtsbehörde verbleiben. Dies vereinfacht das Verfahren.

## Zu § 85

**Absatz 1** entspricht weitgehend § 85 Abs. 1 a. F.

Die Ermächtigung in Nummer 1 erstreckt sich nur noch auf die nähere Bestimmung der Anforderungen der §§ 4 bis 48, da § 49 keine materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Stellplätze und Garagen mehr enthält und deshalb für diese in Nummer 3 eine neue, gesonderte Ermächtigungsgrundlage geschaffen wurde.

Nummer 2 erlaubt - über die bloße Konkretisierung von Anforderungen auf der Grundlage der Ermächtigung in Nummer 1 hinausgehend - die von den bauordnungsrechtlichen Standardvorschriften abweichende (namentlich auch erleichternde) Regelung von Anforderungen an Feuerungsanlagen.

Nummer 4 bezieht sich abweichend von § 85 Abs. 1 Nr. 2 a. F. nur noch auf § 51, da für Sonderbauten nunmehr Anforderungen an die barrierefreie Nutzbarkeit aufgrund § 51 Sätze 1, 3 Nr. 16 gestellt werden können und im Übrigen das barrierefreie Bauen in § 50 abschließend geregelt ist.

§ 85 Abs. 1 Nr. 4 a. F. geht aus Gründen der systematischen Zugehörigkeit in Absatz 2 auf Nummer 5 entspricht in der Sache § 85 Abs. 1 Nr. 3 a. F.; vgl. im Übrigen zu § 51 Satz 3 Nr. 23.

Nummer 6 entspricht - ohne inhaltliche Änderung - § 85 Abs. 1 Nr. 5 a. F.

§ 85 Abs. 4 a. F. enthielt eine Reihe von Ermächtigungen, durch Rechtsverordnung Regelungen zur Vereinfachung, Erleichterung oder Beschleunigung des bauaufsichtlichen Verfahrens oder zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden zu treffen, darunter auch Regelungen über Sachverständige. Insgesamt handelte es sich um eine breit angelegte Experimentierklausel, auf die verzichtet wird, auch um zu unterstreichen, dass mit der vorliegenden Überarbeitung der Landesbauordnung ein Endpunkt der Experimentierphase gesetzt werden soll. Stattdessen enthält **Absatz 2** nunmehr zusammenfassend, nämlich unter sachlicher Einbeziehung der in § 85 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 und 4 a. F. enthaltenen Rechtsgrundlagen die erforderlichen Ermächtigungen zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prüflingenieure, Prüflämter und Prüfsachverständigen.

Satz 1 enthält eine Legaldefinition der Prüflingenieure und Prüflämter einerseits (Nummer 1), der Prüfsachverständigen andererseits (Nummer 2), um die unterschiedliche Funktion beider Gruppen zu verdeutlichen.

Satz 2 zählt die wesentlichen Regelungsgegenstände auf.

Satz 3 ermächtigt zu einer entsprechenden Überleitungsregelung für den qualifizierten Tragwerks- und Brandschutzplaner (§ 66 Abs. 2 Sätze 1 und 3).

**Absatz 3** entspricht § 85 Abs. 2 a. F. Im Rahmen der auf dieser Ermächtigungsgrundlage zu erlassenden Verordnung ist auch der Kriterienkatalog zu regeln, den der Tragwerksplaner für die Beurteilung der Erforderlichkeit einer Prüfung des Standsicherheitsnachweises in § 66 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 zugrunde zu legen hat. Die Ermächtigungsgrundlage für die Forderung von Bauvorlagen (Nummer 1) erstreckt sich auch auf die Anzeige nach § 61 Abs. 3 Satz 2 und die Genehmigungsfreistellung nach § 62.

**Absatz 4** fasst die bisher in § 85 Abs. 5 und 6 a. F. enthaltenen bauproduktenrechtlichen Verordnungsermächtigungen zusammen.

Nummer 1 nimmt - mit einer redaktionellen Änderung - die Ermächtigung des § 85 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 a. F. auf.

§ 85 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 a. F. ist wegen des Entfallens des § 75 a. F. (Typengenehmigung) gegenstandslos.

Nummer 2 entspricht § 85 Abs. 6 Nr. 1 a. F., Nummer 3 dem § 85 Abs. 6 Nr. 2 a. F., wobei in die Ermächtigung - um den vollständigen Vorrang vor den allgemeinen verfahrensrechtlichen Regelungen klarzustellen - zusätzlich die Voraussetzungen für die Rücknahme aufgenommen worden sind.

**Absatz 5** entspricht - nur in Anpassung an die aktuelle Rechtslage redaktionell verändert - § 85 Abs. 7 a. F.

**Absatz 6** entspricht § 85 Abs. 5 Satz 3 a. F.

**Absatz 7** ist eine neue Regelung. Durch diese Verordnungsermächtigung wird die rechtliche Grundlage geschaffen, die Zuständigkeit für die Erteilung von Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten auf Private (z.B. eine technische Prüforganisation) zu übertragen. Das ist zweckmäßig, weil vor allem die Fahrgeschäfte unter den Fliegenden Bauten heute technisch sehr kompliziert sind und ihre Prüfung der Sicherheit für die Allgemeinheit Personal mit speziellen Fachkenntnissen erfordert, das besser bei Privaten als bei der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgehalten werden kann.

## Zu § 86

Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass örtlicher Bauvorschriften in **Absatz 1** ist nur geringfügig verändert. Nummer 1 fasst § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Halbsatz 1 a. F. zusammen; dabei werden die Vorschriften deutlich gestrafft und - zur kompetenzrechtlich notwendigen Abgrenzung zum Städtebaurecht - die notwendige ortsgestalterische Motivation hervorgehoben.

Nummer 2 nimmt - ebenfalls redaktionell gestrafft - den bisherigen Regelungsgehalt des § 86 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 2 a. F. auf, wobei ebenfalls der notwendige ortsgestalterische Bezug hervorgehoben wird; die Details der bisherigen Regelung sind entbehrlich, da die Ermächtigung zu einem Verbot zugleich stets auch die Ermächtigung zur Anwendung milderer Mittel beinhaltet.

Nummer 3 entspricht § 86 Abs. 1 Nr. 3 a. F.

Nummer 4 enthält die für die gemeindliche Ausgestaltung des Stellplatzrechts erforderliche Ermächtigung (vgl. insoweit grundsätzlich zu § 49). Dabei werden den Kommunen Abwägungsleitlinien an die Hand gegeben, die beim Erlass solcher örtlicher Bauvorschriften zu beachten sind.

Nummer 5 entspricht grundsätzlich § 86 Abs. 1 Nr. 4 a. F., wobei jedoch die Ermächtigung, die „gärtnerische Gestaltung“ von Flächen zu fordern, mit Rücksicht auf die Änderung des § 8 und die im Übrigen bestehenden bauleitplanerischen Möglichkeiten entfallen ist. Entfallen ist auch die Ermächtigung, die Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen, Lagerplätzen, Camping- und Zeltplätzen und von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu regeln, weil solche Regelungen in der Praxis nur geringe Bedeutung haben. Zur Gestaltung von Stellplätzen für Wertstoffbehälter sind örtliche Bauvorschriften nicht erforderlich, da diese Plätze in der Regel durch die Gemeinde selbst eingerichtet werden.

Nummer 6 Halbsatz 1 nimmt das Anliegen des § 86 Abs. 1 Nr. 5 Halbsatz 1 a. F. auf, erweitert aber die Ermächtigung (von - nur - geringeren) auf „abweichende“ Maße der Abstandsflächen. Dabei werden zugleich die Motive klargelegt, aus denen die Gemeinde solche abweichenden Regelungen treffen darf, und die Grenzen beschrieben, die dabei zu beachten sind. Halbsatz 2 enthält die Möglichkeit, einen - vergleichbar § 6 Abs. 15 a. F. - gleichsam „automatischen“ Vorrang der bauleitplanerischen Festsetzungen vor dem Abstandsflächenrecht zu regeln, ohne dass in der örtlichen Bauvorschrift die Abstandsflächentiefen ausdrücklich vermaßt werden müssten. § 86 Abs. 1 Nr. 5 Halbsatz 2 a. F. ist entbehrlich, da die Anforderung bereits aus dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot folgt.

Nummer 7 entspricht § 82 Abs. 1 Nr. 6 a. F.

§ 86 Abs. 1 Nr. 7 a. F. ist wegen § 49 Abs. 3 entbehrlich. § 86 Abs. 2 Nr. 1 a. F. ist überflüssig, da auch verfahrensfreie Werbeanlagen, wenn sie einer örtlichen Bauvorschrift widersprechen, einer isolierten Abweichung nach § 67 Abs. 2 Satz 2 bedürfen und darüber hinaus ein schutzwürdiges Interesse der Gemeinde an der Einführung eines Genehmigungsverfahrens nicht erkennbar ist. § 86 Abs. 2 Nr. 2 a. F. kommt keine praktische Bedeutung zu und wirft im Übrigen deshalb Probleme auf, weil die nachträgliche Herstellung von Kinderspielplätzen bei bestehenden baulichen Anlagen nur unter den Voraussetzungen des (Teil-)Widerrufs der Baugenehmigung gefordert werden kann; die Vorschrift entfällt daher.

**Absatz 2** entspricht § 86 Abs. 3 Satz 1 a. F. Entfallen ist die Begründungspflicht (§ 86 Abs. 3 Satz 2 und 3 a. F.), um den Gemeinden die Erstellung von örtlichen Bauvorschriften zu vereinfachen.

**Absatz 3** Satz 1 entspricht dem Grunde nach § 86 Abs. 4 Satz 1 a. F., öffnet aber die Ermächtigung auch für diejenigen Fälle, in denen örtliche Bauvorschriften nach Bauplanungsrecht auch in andere Satzungen nach dem Baugesetzbuch nach dessen Vorschriften aufgenommen werden können. Satz 2 bewirkt, dass dann, wenn eine örtliche Bauvorschrift durch Bebauungsplan oder durch sonstige städtebauliche Satzung erlassen wird, die einschlägigen Vorschriften des Bauplanungsrechts einheitlich auch für die in dem Bebauungsplan oder der sonstigen städtebaulichen Satzung enthaltenen örtlichen Bauvorschrift gelten; damit werden auch schwierige Abgrenzungsfragen zwischen Städtebau- und (ortsgestalterischem) Bauordnungsrecht vermieden.

**Absatz 4** entspricht § 86 Abs. 5 a. F.

§ 86 Abs. 6 a. F. ist wegen der umfassenden Reichweite des § 67 entfallen, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung hinsichtlich der Möglichkeit, Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften zuzulassen, verbunden ist.

### **Der bisherige § 87 (Bestehende bauliche Anlagen) entfällt.**

Die Vorschrift ist entbehrlich. Ihr Regelungszweck ist durch das Landesverwaltungsverfahrenrecht und die allgemeine bauaufsichtliche Befugnisnorm des § 58 Abs. 1 Satz 2 (neu) abgedeckt.

Die bisher in Absatz 1 enthaltene besondere Befugnisnorm, die bei Vorliegen einer konkreten Gefahr die Anpassung bestehender oder nach genehmigten Bauvorlagen bereits begonnener baulicher Anlagen an geändertes Bauordnungsrecht ermöglicht, geht über die allgemeine bauaufsichtliche Befugnisnorm (§ 58 Abs. 1 Satz 2) nicht hinaus. Sie ist deshalb nicht notwendig.

Ist eine bauliche Anlage genehmigt, enthält die Baugenehmigung die Feststellung, dass die bauliche Anlage mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Die bauliche Anlage genießt Bestandsschutz. Ein bauaufsichtliches Verlangen, die bauliche Anlage wegen Vorliegen einer konkreten Gefahr an geändertes Bauordnungsrecht anzupassen, bedarf (und bedurfte auch bisher) eines - gegebenenfalls entschädigungspflichtigen - (Teil-)Widerrufs der (rechtmäßigen, weil mit dem bei ihrer Erteilung maßgeblichen Bauordnungsrecht übereinstimmenden) Baugenehmigung nach § 49 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes.

Für die anschließende bauaufsichtliche Anpassungsanordnung genügt aber die allgemeine bauaufsichtliche Befugnisnorm in § 58 Abs. 1 Satz 2. Ob der der baulichen Anlage durch die frühere Übereinstimmung mit den materiell-rechtlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts vermittelte Bestandsschutz überwunden werden kann, ist eine Frage der Ermessensausübung, erfordert aber keine besondere Befugnisnorm.

Absatz 2 sollte bei einer wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage ein Anpassungsverlangen ermöglichen, das sich (auch) auf von der vorgesehenen Baumaßnahme nicht unmittelbar berührte Teile der baulichen Anlage erstreckt.

Bei einer genehmigten baulichen Anlage vermittelt auch in einem solchen Fall die Baugenehmigung dieser baulichen Anlage formell-rechtlichen Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz entfällt, wenn die bauliche Anlage (so) wesentlich verändert wird, dass sich ihre Identität verändert (dazu in der höchstrichterlichen Rechtsprechung zuletzt BVerwG, Beschl. v. 18.03.2001 - 4 B 18.00 -, BauR 2001, 207 = ZfBR 2001, 131); dann steht aber ohnehin die gesamte bauliche Anlage neu zur Genehmigung, so dass es einer Befugnisnorm für ein Anpassungsverlangen nicht bedarf. Ist die Änderung zwar „wesentlich“, berührt aber den Bestandsschutz nicht, setzt ein Anpassungsverlangen - die Rechtmäßigkeit der Genehmigung des Bauvorhabens vorausgesetzt - wiederum einen gegebenenfalls entschädigungspflichtigen (Teil-)Widerruf der Baugenehmigung nach § 49 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes voraus. Im Übrigen genügt dann aus den zu Absatz 1 beschriebenen Gründen auch hier die allgemeine bauaufsichtliche Befugnisnorm des § 58 Abs. 1 Satz 2.

#### **Zu § 87**

Die Übergangsvorschrift in **Absatz 1** soll vermeiden, dass Bauherren durch die eintretende Rechtsänderung im bauaufsichtlichen Verfahren Erschwernisse tragen müssen. Soweit Bauherren jedoch für sich durch die Rechtsänderung Erleichterungen erkennen, können sie die Anwendung der neuen Vorschriften verlangen.

**Absatz 2** bestimmt übergangsweise den Begriff des Vollgeschosses. Der Vollgeschossbegriff wird nur im städtebaulichen Planungsrecht angewandt, eine bauordnungsrechtliche Bedeutung hat er nicht mehr. Die neue Musterbauordnung bindet deshalb keine bauordnungsrechtlichen Anforderungen mehr an Vollgeschosse und enthält auch keine Begriffsbestimmung des Vollgeschosses mehr. Um jedoch die weitere praktische Handhabung in den Ländern von - nach In-Kraft-Treten des neuen Rechts aufgestellten - Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, gibt die Musterbauordnung vor, übergangsweise („solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist“) am bisherigen Vollgeschossbegriff festzuhalten. Die Länder sind nun gehalten, dies gleichfalls zu tun. Deshalb greift die Landesbauordnung den Vollgeschossbegriff auf, solange nicht das bundesrechtliche Regelungsdefizit in § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung behoben ist.

Um auch hierbei einen Beitrag zur Rechtseinheit zu leisten, wird die bisherige Vollgeschossregelung der (alten) Musterbauordnung 1997 übernommen. Jedoch muss die alte Bestimmungsgröße „festgelegte Geländeoberfläche“ nun durch den Begriff „Geländeoberfläche“ ersetzt werden, um die Regelung an das System der neuen Musterbauordnung (und damit an das System der neuen Landesbauordnung) anzupassen (vgl. Begründung zu § 6 Abs. 4 Satz 1).

Durch **Absatz 3** wird übergangsweise bis Ende 2010 eine präventive Prüfung der Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes durch die Bauaufsichtsbehörde (unter Beteiligung der Arbeitsschutzbehörde) in Baugenehmigungsverfahren vorgeschrieben. In dieser Zeit soll geprüft werden, wie den arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen des Bundesrechtes Rechnung getragen werden kann, d. h. ob die Prüfung in einem präventiven Kontrollverfahren überhaupt notwendig ist und - wenn ja - ob diese Prüfung in einem eigenständigen fachrechtlichen Verfahren oder im Baugenehmigungsverfahren erfolgen soll.

### **Zu Artikel 2**

Der geänderte § 14 Abs. 3 Satz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes nimmt sachlich auf die bisherige Fassung des § 64 der Landesbauordnung Bezug. Mit der Neugestaltung der Landesbauordnung ist dieser Bezug nicht mehr zutreffend. Ziel der Regelung sind aber die nach der bisherigen Regelung des § 64 der Landesbauordnung genehmigungsfreien Wohngebäude. Der Bezug wird deshalb klarstellend als statische Verweisung auf die bisherige Fassung der Landesbauordnung gefasst.

### **Zu Artikel 3**

Die Verfahrensvereinfachung, welche die Landesbauordnung mit ihrem § 77 den Vorhaben einräumt, die unter der Regie einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes vorbereitet und durchgeführt werden, greift das Denkmalschutzrecht auf. Bei den Vorhaben, für die ein bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren stattfindet oder für die eine bauaufsichtliche Zustimmung entfällt (§ 77 Abs. 1 LBauO M-V), verzichtet das Denkmalschutzrecht auf eine denkmalrechtliche Genehmigung, wenn im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens das fachlich zuständigen Landesamt (die Denkmalfachbehörde) den Maßnahmen zugestimmt hat.

Für Baumaßnahmen, welche von einer Baudienststelle des Landes (Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V) vorbereitet werden, werden die denkmalfachlichen Belange regelmäßig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Dennoch musste bisher die Baudienststelle im Anschluss eine gesonderte Genehmigung bei der jeweils zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde einholen. Diese wiederum war verpflichtet, vor Erteilung der Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herstellen (§ 7 Abs. 4 DSchG).

Dieser umständliche und aufwändige Weg wird durch die Gesetzesänderung abgekürzt. Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden reicht es aus, wenn die Baudienststelle zu einem von ihr vorzubereitenden Vorhaben im direkten Wege das fachlich zuständige Landesamt konsultiert und das Landesamt der Maßnahme zustimmt. Damit ist den denkmalfachlichen Aspekten genüge getan und es bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung nicht mehr.

**Zu Artikel 4**

Die zur Verfahrenskonzentration und zur Deregulierung erforderlichen Änderungen des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern erfordern eine entsprechende Änderung der Inhaltsübersicht (**Nummer 1**).

Da die gehobene Erlaubnis bisher keine gängige Verwaltungspraxis darstellt, soll sie aus Gründen der Deregulierung entfallen. Für bisher erteilte gehobene Erlaubnisse ist eine Übergangsbestimmung erforderlich (**Nummer 2**).

§ 30 kann entfallen, da für die in § 30 aufgeführten Verfahren entweder immer eine Planfeststellung nach § 31 WHG bzw. nach §§ 20 ff. UVPG oder eine Erlaubnis nach § 7 WHG erforderlich ist. Diese Verfahren konzentrieren bereits alle weiteren landesrechtlichen Zulassungsverfahren. Die Untersagungsermächtigung in § 30 Abs. 1 Satz 4 sowie die Regelung des § 30 Abs. 2 können aufgrund des § 90 ebenfalls entfallen (**Nummer 3**).

Für die bisher nach § 38 Abs. 2 LWaG zulassungsbedürftigen Abwasserbehandlungsanlagen wird neben der wasserrechtlichen Zulassung stets eine Baugenehmigung (§ 62 i. V. m. § 65 Abs. 1 Nr. 17 LBauO) benötigt. Die Abwasserbehandlungsanlage ist dem Grunde nach eine bauliche Anlage und nach baurechtlichen Bestimmungen zu beurteilen. Der wasserschutzrechtliche Aspekt dieser Abwasserbehandlungsanlage ist immer im Rahmen der Erteilung der Einleiterlaubnis zu berücksichtigen. Um eine doppelte Behördenbeteiligung zu vermeiden, soll im Rahmen der Deregulierung die wasserrechtliche Genehmigung für Abwasseranlagen entfallen (**Nummer 4**). § 18c WHG verlangt für die UVP-pflichtigen Abwasserbehandlungsanlagen ein Zulassungsverfahren. Mit dem neu gefassten § 38 wird dem Rechnung getragen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung stellt nicht nur auf den Bau, sondern insbesondere auch auf den Betrieb und damit auf die hiermit im Zusammenhang stehende Gewässerbenutzung ab. Hier liegt in der Regel auch der Schwerpunkt der Umweltverträglichkeitsprüfung. Daher ist es sachgerecht, den bisherigen § 38 Abs. 1 weiter gelten zu lassen.

Wasserversorgungsanlagen gehören zu Einrichtungen, die notwendig sind, um von der Erlaubnis oder Bewilligung zur Benutzung eines Gewässers Gebrauch zu machen. Die Gewässerbenutzung wird nicht abstrakt, sondern nach ihrer Art der Benutzung geprüft. Im Rahmen einer notwendigen Prüfung, ob eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, hat sich die Prüfung auch auf die der zur Benutzung erforderlichen Anlagen (z. B. Wasserversorgungsanlagen) zu erstrecken. Insoweit ist eine gesonderte wasserrechtliche Anlagengenehmigung ebenfalls nicht erforderlich.

§ 68a a. F. wird aufgehoben, da die Regelungen in § 31 WHG enthalten sind (**Nummer 5**).

§ 72 Abs. 1 enthält eine Legaldefinition für Hochwasserschutzanlagen (**Nummer 6**). Die Regelungen in § 72 Abs. 1 Satz 1, 2 und 4 a. F. ergeben sich nunmehr direkt aus § 31 Abs. 2 und 3 WHG und sind deshalb entbehrlich. Das in § 31 Abs. 2 Satz 2 WHG vorgeschriebene Planfeststellungsverfahren konzentriert alle weiteren Zulassungen, ohne dass es eines weiteren Planfeststellungsverfahrens nach Landesrecht bedarf. Absatz 2 wird in Folge der einheitlichen Begriffsbestimmung an Absatz 1 angepasst.

Mit Änderung der Überschrift in § 82 (**Nummer 7**) soll klargestellt werden, dass es sich um eine zentrale Vorschrift für bauliche Anlagen handelt, die alle Regelungen enthält, die bauliche Anlagen betreffen.

Bislang war für Vorhaben nach Absatz 1 Satz 1 a. F. eine Genehmigung erforderlich. Die Anwendungsfälle waren aufgrund der §§ 81, 82 Abs. 1 Satz 2 a. F. sehr eingegrenzt. So galt der § 82 beispielsweise für Stege, Schiffsanlegestellen, Bootsliegendeplätze und Bootshäuser, Festmacherpfähle und vom Straßen- und Wegegesetz nicht erfasste Brücken. Aus Gründen der Deregulierung wird für diese Vorhaben eine wasserrechtliche Genehmigung für nicht erforderlich gehalten, da ihnen in der Regel selten wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird stattdessen die Anzeige für ausreichend erachtet (**Absatz 1**).

Da im Bebauungsplanverfahren den wasserrechtlichen Belangen unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörden voll Rechnung getragen wird, kann ein Anzeigeverfahren in diesen Bebauungsplangebieten nach **Absatz 2** entfallen.

Die in **Absatz 3** vorgegebene Frist führt zur Verfahrensbeschleunigung und zur Planungssicherheit der Vorhabensträger.

Die Regelungen der **Absätze 4 bis 7** entsprechen den bisherigen Absätzen 3, 4, 6 und 7.

Die Regelung des Absatzes 8 a. F. (i. V. m. Absatz 1 Satz 2) ist nun in § 113a enthalten.

Die Überschrift des § 84 (**Nummer 8**) wurde dem Inhalt der Vorschrift angepasst. Sie enthält alle Regelungen über die Zulassung, den Bau und die Unterhaltung von Küstenschutzanlagen. In **Absatz 1** werden aus Gründen der Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung die planfeststellungspflichtigen Vorhaben geändert. Molen und Hafendämme werden herausgenommen; da sie keine Küstenschutzanlagen sind.

In **Absatz 2** Satz 1 wird die Regelung des bisherigen § 86 zur Genehmigungspflicht von Küstenschutzanlagen aufgenommen. Für die Beseitigung einer Küstenschutzanlage hingegen ist eine Anzeige (wie bei den baulichen Anlagen nach § 82) ausreichend. Durch die Beteiligung anderer Behörden, die durch die Rechtsfolgenverweisung auf § 20 Abs. 1 Satz 2 und 3 erreicht wird, wird ebenfalls wieder eine Verfahrenskonzentration erzielt. Auf die Begründung zu § 82 wird verwiesen. Wie bei § 82 Abs. 2 ist auch hier die Behörde an eine Bearbeitungsfrist gebunden. Dies führt zur Verfahrensbeschleunigung.

**Absatz 3** war zuvor § 86 Satz 3. Die **Absätze 4 bis 6** entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4.

§ 86 kann entfallen (**Nummer 9**), da die Regelungen zu den Küstenschutzanlagen in § 84 Abs. 2 und 3 enthalten sind und die Regelungen zu den sonstigen Anlagen an der Küste von § 89 erfasst werden.

In § 89 (**Nummer 10**) werden die Regelungen des bisherigen § 89 und des § 86 zu den sonstigen Anlagen an der Küste zusammengefasst.

Die bisher bestehende Genehmigungspflicht wird durch eine Anzeigepflicht ersetzt (**Absatz 1**). Die Anzeige wiederum entfällt für den Fall, dass das Vorhaben bereits nach anderen Rechtsvorschriften einer Anzeige oder Zulassung bedarf, dies folgt aus dem Verweis auf § 20 Abs. 1 S.3 und 4. In diesem Fall wird die Wasserbehörde von der anderen Behörde beteiligt. Damit wird eine Verfahrenskonzentration erzielt. Die Bearbeitungsfrist führt zur Verfahrensbeschleunigung. Generell gilt dasselbe wie zu den Anzeigepflichten nach § 82 Abs. 1 Satz 1 und § 84 Abs. 2 Satz 2.

In **Absatz 2** wird die Versagungsvoraussetzung geregelt.

**Absatz 3** schützt in erster Linie den Vorhabenträger. Sind die in Satz 3 genannten Voraussetzungen nicht gegeben, muss damit gerechnet werden, dass die bauliche Anlage über einen längeren Zeitraum durch den Steilküstenrückgang gefährdet wird und die Behörden dann sowohl Schutzmaßnahmen des Landes als auch private Schutzmaßnahmen ablehnen müssen. Fälle, in denen Betroffene öffentliche Hilfe erwarten oder nicht zulässige Maßnahmen zum Schutz ihres Eigentums durchführen wollen, sind in der Vergangenheit bereits mehrfach aufgetreten. Insoweit dient Satz 3 auch einer vorbeugenden Konfliktvermeidung.

Durch die Verweisung in **Absatz 4** auf § 82 Abs. 3, 5, 6 und 7 wird ein nachträgliches Versagen oder ein Nachschieben von Nebenbestimmungen unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht.

Zu **Nummer 11**: Das Kabinett hat auf seiner Sitzung am 3. Februar 2004 die Vorlage eines Gesetzentwurfes mit einer Konzentrationswirkung der Baugenehmigung beschlossen. Mit dem neuen § 113a wird dieser Vorgabe entsprochen. In den nicht ausdrücklich genannten wasserrechtlichen Genehmigungs- und Ausnahmegenehmigungstatbeständen liegt dagegen der sachliche Schwerpunkt im Bereich der Wasserwirtschaft und des Küstenschutzes. Diese wasserrechtlichen Genehmigungen, nicht jedoch bloße wasserrechtliche Anzeigen (vgl. § 20 Abs. 1 S.3), schließen Baugenehmigungen für die jeweilige Anlage ein.

§ 122 Abs. 1 wird in der Folge der Aufhebung der gehobenen Erlaubnis als Zulassung angepasst (**Nummer 12**).

Die Ordnungswidrigkeitentatbestände waren als Folgeänderung anzupassen (**Nummer 13**). § 134 Abs. 1 Nummer 3 Buchstabe g kann aufgehoben werden, da in aller Regel Küstenschutzanlagen durch Hoheitsträger errichtet werden.

#### **Zu Artikel 5**

Mit Artikel 5 werden die für die Einführung einer Konzentrationswirkung der Baugenehmigung erforderlichen Regelungen in das Landesnaturschutzgesetz eingefügt. Darüber hinaus wird aus den gleichen Gründen mit dem Ziel „ein Vorhaben - eine Genehmigung“ eine einheitliche naturschutzrechtliche Entscheidung eingeführt.

Die zur Verfahrenskonzentration und zur Deregulierung erforderlichen Änderungen des Landesnaturschutzgesetzes erfordern eine entsprechende Änderung der Inhaltsübersicht (**Nummer 1**).

Die Aufhebung von § 16 Abs. 1 bis 4 (**Nummer 2**) erfolgt, da auch die Entscheidungen nach der Eingriffsregelung zukünftig an der Konzentrationswirkung nach § 65d bzw. der einheitlichen Naturschutzgenehmigung teilhaben werden. Die Bestimmungen sind damit als Sonderrecht aus Gründen der Rechtsvereinfachung entbehrlich worden. Die Absätze 9 bis 11 werden aufgehoben, weil ihr Inhalt zukünftig - redaktionell angepasst - als generelle Verfahrensvorschriften für die Naturschutzgenehmigung in § 65c Abs. 2 bis 4 enthalten ist.

Die **Nummern 3 und 4** haben Änderungen in der Folge der Nummer 9 zum Inhalt.

§ 19 Abs. 4 bis 6 (**Nummer 5**) kann aus den gleichen Gründen wie § 16 Abs. 1 bis 4 entfallen.

Im Zuge der Einführung der Naturschutzgenehmigung sind die Zuständigkeitsvorschriften anzupassen. Dabei sollen einige Klarstellungen vorgenommen werden. Hierzu zählen die vorgenommenen Ergänzungen des § 54 (**Nummer 6**). Mit Buchstabe a wird zukünftig klargestellt, dass für Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern kein Selbstbefassungsrecht existiert, sondern das LUNG nur beratend für andere Behörden tätig wird. Darüber hinaus wird in Buchstabe b klargestellt, dass die Abwicklung landesweiter Förderprogramme des Naturschutzes Teil der Aufgaben des LUNG ist.

Hiervon unberührt bleibt die Zuständigkeit des Landesamtes für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg-Vorpommern für die Vergabe und Kontrolle der Verwendung von Zuwendungen aufgrund der Richtlinie des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Umweltministeriums vom 24. Juli 2002 (AmtsBl. S. 923), die durch die Verwaltungsvorschrift vom 25. Oktober 2004 (AmtsBl. M-V S. 991) geändert worden ist. Es handelt sich um Mittel zur Förderung von Projekten der Landschaftspflege, die von Vereinen und Organisationen durchgeführt werden, um durch integrierte Strategien zur Entwicklung des ländlichen Raumes beizutragen.

Bei den Änderungen des § 55 Abs. 1 (**Nummer 7**) handelt es sich um redaktionelle Anpassungen, mit denen inhaltliche Änderungen nicht verbunden sind.

Zur Einführung einer einheitlichen Naturschutzgenehmigung im zukünftigen § 65b war es erforderlich, die Zuständigkeitsregelung für die Fachbehörden für Naturschutz in § 56 anzupassen (**Nummer 8**). Dabei wurden die diesbezüglichen Vorgaben, die im Rahmen der Vorarbeiten der Landesregierung zur Verwaltungsreform bestehen, soweit wie möglich bereits jetzt umgesetzt. Damit konnte insgesamt der Zuständigkeitskatalog des § 56 deutlich gestrafft werden.

Im Einzelnen konnten die ehemaligen Nummern 1 und 2 des bisherigen Absatz 1 entfallen, weil diese Regelungen jetzt in modifizierter Form in § 65b Abs. 2 Nr. 2 zu finden sind.

Im ehemaligen Absatz 2 wurde Nummer 1 in Abgrenzung zur unter Nummer 3 genannten Zuständigkeit des LUNG präzisiert. In Nummer 2 wurde die bisherige Zuständigkeit der Fachbehörden für Naturschutz für Stellungnahmen zu herausragenden Einzelvorhaben sowie Planungen ersatzlos aufgehoben. Sie wurde ersetzt durch die Zuständigkeit für die Umsetzung der Pflichten des Landes aus der Meldung von Gebieten für das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“. In diesem Bereich besteht vor dem Hintergrund gemeinschaftsrechtlicher Pflichten insbesondere zum Management, zum Monitoring und zur Berichterstattung gegenüber der EU-Kommission ein erheblicher Koordinierungsbedarf, der durch die staatliche Umweltverwaltung zu leisten ist.

Der bisherige Absatz 3 kann entfallen im Hinblick auf § 39 des Funktional- und Kreisgebietsstrukturreformgesetzes (Entwurf), der entsprechendes regelt.

Durch die **Nummer 9** wird das naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren unter dem Gesichtspunkt des Konzeptes der Lebenslagen grundlegend reformiert. Bis auf wenige Ausnahmen soll zukünftig der Bürger für ein Vorhaben nur noch eine naturschutzrechtliche Entscheidung benötigen. Diese ergeht zudem in vielen Fällen im Wege einer gebündelten Entscheidung durch andere Behörden, sofern der Schwerpunkt der Entscheidung aufgrund generalisierender Betrachtung typischerweise dort liegt.

**§ 65b** führt zunächst innerhalb der Naturschutzverwaltung grundsätzlich eine bündelnde Entscheidung ein, die sämtliche naturschutzrechtlichen Entscheidungen zusammenfasst (Naturschutzgenehmigung). Hiervon sind nach § 65b Absatz 1 nur Entscheidungen der oberen und der obersten Naturschutzbehörde ausgenommen, die sich für eine maßnahmenbezogene Konzentration grundsätzlich nicht eignen. Ausgenommen sind ferner Entscheidungen nach § 66 Abs. 5, da sie auf kommunalem Satzungsrecht beruhen, sowie nach § 16a, weil diesen ohnehin konzentrierende Wirkung zukommt.

Die Zuständigkeit für die Erteilung dieser einheitlichen Entscheidung erfolgt nach Absatz 2 ausschließlich nach territorialen Gesichtspunkten. Im räumlichen Geltungsbereich von Großschutzgebieten ist die Großschutzgebietsverwaltung zuständig, im räumlichen Geltungsbereich von Naturschutzgebieten sind es die Fachbehörden für Naturschutz. Diese bleiben zudem für Entscheidungen auf den Flächen zuständig, die nicht zum Gebiet eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gehören. Für alle anderen Flächen verbleibt es bei der Regelzuständigkeit der Landräte und Oberbürgermeister als untere Naturschutzbehörden.

Sofern bei einer einheitlichen Maßnahme die Anwendung der Vorschriften des Absatz 2 dazu führen würde, dass aufgrund der Überschreitung der festgelegten Zuständigkeitsgrenzen mehrere Naturschutzgenehmigungen zu erteilen wären, ordnet Absatz 3 an, dass dennoch eine einheitliche Entscheidung für die gesamte Maßnahme ergeht. Dabei haben aufgrund des Schutzniveaus grundsätzlich die Großschutzgebietsverwaltung Vorrang vor den übrigen Naturschutzbehörden und die Fachbehörden für Naturschutz Vorrang vor den unteren Naturschutzbehörden. Jedoch bleibt es nach Absatz 4 der obersten Naturschutzbehörde unbenommen, im Einzelfall eine von Absatz 3 abweichende Entscheidung nach dem Schwerpunktprinzip zu treffen, um eine sachgerechte Wahrnehmung der Zuständigkeit herbeizuführen.

**§ 65c** normiert einige allgemeine Verfahrensgrundsätze für die Naturschutzgenehmigung. Sie entstammen in redaktioneller Anpassung im Wesentlichen dem bisherigen § 16 Abs. 9 bis 11. Da es sich um allgemeine Verfahrensfragen handelt, werden sie in das allgemeine naturschutzrechtliche Verfahrensrecht übernommen.

**§ 65d** regelt, in welchen Fällen die Naturschutzgenehmigung in der Baugenehmigung konzentriert wird. **Absatz 1** Satz 1 soll bewirken, dass die Naturschutzgenehmigung - soweit sie bauliche Anlagen betrifft - so gefasst wird, dass sie mit der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzgenehmigung erteilt wird. Damit entfällt in diesen Fällen die Erteilung einer eigenständigen naturschutzrechtlichen Genehmigung. Das Baugenehmigungsverfahren erhält in Bezug auf das naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren Konzentrationswirkung. In den Fällen, in denen die Naturschutzbehörde das Einvernehmen aus naturschutzrechtlichen Gründen versagt, stehen diese materiellrechtlich zu beachtenden Gründe der Erteilung der Baugenehmigung entgegen, sie muss versagt werden. Satz 2 soll sicherstellen, dass auch im Falle der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung die anerkannten Verbände durch die Naturschutzbehörde gemäß den §§ 64 und 65 LNatG M-V beteiligt werden.

Die Beteiligung hat vor Erteilung des Einvernehmens zu erfolgen. Satz 3 enthält eine Fristenregelung zur Erteilung des Einvernehmens, wobei nach § 69 Abs. 1 Satz 2 LBauO nach Ablauf dieser Frist das naturschutzrechtliche Einvernehmen fingiert wird. Satz 4 lässt die Frist des Satz 3 und die Einvernehmensfiktion des § 69 Abs. 1 Satz 2 LBauO M-V dann entfallen, wenn die anerkannten Naturschutzverbände im Verfahren zu beteiligen sind. Nur so kann in diesen Fällen eine ordnungsgemäße Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden.

**Absatz 2** stellt klar, dass in den übrigen Fällen die Naturschutzgenehmigung durch die Naturschutzbehörde erteilt wird, es sei denn, die Naturschutzgenehmigung ist in einer anderen behördlichen Genehmigung mit Konzentrationswirkung enthalten oder wird durch eine solche ersetzt.

### Zu Artikel 6

Durch die Änderung des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden diejenigen Verfahren für straßen- und wegerechtlichen Erlaubnistatbestände - soweit sie bauliche Anlagen betreffen -, die eigenständige Erlaubnisse oder Ausnahmeentscheidungen des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast neben der Baugenehmigung vorsahen, so gestaltet, dass die jeweilige Erlaubnis oder Ausnahmeentscheidung mit der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Träger der Straßenbaulast erteilt wird. Damit entfällt in diesen Fällen die Erteilung einer eigenständigen Erlaubnis oder Ausnahmeentscheidung. Das Baugenehmigungsverfahren erhält in Bezug auf diese straßen- und wegerechtlichen Erlaubnis- oder Entscheidungsverfahren Konzentrationswirkung. In den Fällen, in denen der Träger der Straßenbaulast das Einvernehmen aus straßen- oder wegerechtlichen Gründen versagt, stehen diese materiellrechtlich zu beachtenden Gründe der Erteilung der Baugenehmigung entgegen, sie muss versagt werden.

**Nummer 1** betrifft die Sondernutzungserlaubnis bei den baugenehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen, die eine Sondernutzung einer öffentlichen Straße darstellen.

**Nummer 2** erfasst Ausnahmeentscheidungen zum Anbauverbot, wenn baugenehmigungsbedürftige bauliche Anlagen den vorgeschriebenen Abstand zu einer Landes-, Kreis- oder Gemeindestraße nicht einhalten.

### Zu Artikel 7

**Absatz 1** Satz 1 regelt das In-Kraft-Treten des Gesetzes. Die Zeitspanne zwischen der Bekanntmachung und dem In-Kraft-Treten soll den Betroffenen Gelegenheit geben, sich auf das neue Recht einzustellen. Satz 2 zieht - um bereits im Vorfeld der neuen Landesbauordnung gebotene Vorkehrungen, etwa die Eintragung von Entwurfsverfassern in die Listen der qualifizierter Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner, die Anerkennung von Prüfeningenieuren oder den Erlass gemeindlicher Stellplatzsatzungen treffen zu können - das In-Kraft-Treten der Verordnungsermächtigungen der Ermächtigung nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 der neuen Landesbauordnung auf den Tag nach der Verkündung des Gesetzes vor.

**Absatz 2** lässt die bisherige Landesbauordnung außer Kraft treten.