

## Beabsichtigte Änderungen der Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

Diese Übersicht beschreibt die beabsichtigten wesentlichen Änderungen der BauO Bln. Eine Änderung der strukturellen Ausrichtung der BauO Bln ergibt sich aus den Vorschlägen nicht.

Wesentliche Motive für eine Überarbeitung der BauO Bln sind:

- Anpassungen an die Musterbauordnung 2012 (MBO), die auch auf die europäische Rechtsentwicklung reagiert,
- Annäherung bauordnungsrechtlicher Anforderungen in der Region Berlin/ Brandenburg vor dem Hintergrund einer beabsichtigten weitgehenden Annäherung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) an die MBO.
- Abarbeitung der sich aus der Koalitionsvereinbarung ergebenden Prüfaufträge
- Berlinspezifischer Regelungs- und Nachsteuerungsbedarf

Im Folgenden wird auf die wichtigsten (nicht redaktionellen) Änderungen eingegangen.

### 1. Anwendungsbereich (§ 1 Abs. 2)

Aus dem Anwendungsbereich der BauO Bln werden herausgenommen:

- Messestände in Messe und- Ausstellungsgebäuden, weil Messen auf ein eigenes, einschlägiges Regelwerk zurückgreifen können. Besonders die bauproduktbezogenen Anforderungen sind nicht adäquat auf Messestände anzuwenden.
- Regale und Regalanlagen in Gebäuden, die nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben. Die Regelung dient der Klarstellung, dass Regale, die Einrichtungsgegenstände sind, nicht der BauO Bln unterfallen.

### 2. Sonderbauten (§ 2 Abs. 4)

Übernahme der MBO-Festlegungen:

- Einführung eines Sonderbautatbestandes für „Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen...“ (Nr. 9). Die Regelung bewirkt, dass an Pflege-Wohngemeinschaften erst ab einer bestimmten Größenordnung (Anzahl pflegebedürftiger Personen) und unter bestimmten Randbedingungen (Rettungswegsituation) im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, ob über die Standardanforderungen der BauO Bln hinaus bauaufsichtliche Anforder-

**Herausgeber:** Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Oberste Bauaufsicht; Württembergische Str. 6, 10707 Berlin-Wilmersdorf Tel.: +49 30 90139-4340; Fax: +49 30 9028-3244; E-Mail: [bauaufsicht@senstadtum.berlin.de](mailto:bauaufsicht@senstadtum.berlin.de); Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

rungen zu stellen sind. Zurzeit fallen alle Pflegewohngemeinschaften unter den Sonderbaubegriff der „sonstigen Einrichtung zur Unterbringung oder Pflege von Personen“, d.h. heute muss für alle Pflege-Wohngemeinschaften ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, was überzogen ist und in der Realität auch nicht von den Bewohnern, Angehörigen und Betreibern veranlasst wird (formelle Illegalität)

- Tagespflegeeinrichtungen für nicht mehr als 10 Kinder (Nr. 12) wird (klarstellend) die Sonderbaueigenschaft entzogen. Die Regelung bewirkt, dass für diese Kindertagespflegestellen nur die Standardanforderungen der BauO Bln gelten.

### **3. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (§ 4)**

Bei bestehenden Gebäuden wird das nachträgliche Aufbringen von Außenwand- und Dachdämmungen dahingehend vereinfacht, dass eine Überbauung des Nachbargrundstücks an der Grundstücksgrenze durch die Dämmmaßnahmen keiner Baulasteintragung bedarf (Abs. 2).

### **4. Abstandsflächenrecht (§ 6)**

Die Überarbeitung des Abstandsflächenrechts verfolgt insbesondere folgende Ziele

- a) Schaffung von städtebaulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten
- b) Erleichterungen für bauliche Maßnahmen der Energieeinsparung im Gebäudebestand
- c) Erleichterungen für Erschließungsmaßnahmen (z.B. Aufzüge) die auch dem demographischen Wandel Rechnung tragen

Im Einzelnen:

- Vorrang des Planungs- gegenüber dem Bauordnungsrecht (Fall 1): Abschaffung des Abstandsflächenrechts (Abs.1, Satz 3, Nr. 2) in Gebieten nach § 34 BauGB, weil Vorhaben in diesen Gebieten den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen müssen und das Abstandsflächenrecht letztlich die gleichen Schutzziele verfolgt. Das Rücksichtnahmegebot verhindert unzuträgliche Verhältnisse. Die auf der MBO basierende Regelung ermöglicht es, den Gebäudebestand nachzuverdichten, ohne das abstandsflächenrechtliche Anforderungen dem entgegenstehen. Die Regelung kann städtebauliche Auswirkungen haben, die in der Verwaltung den Druck erhöht, Bebauungspläne zu erstellen.
- Vorrang des Planungs- gegenüber dem Bauordnungsrecht (Fall 2): In der geschlossenen Bauweise wird das Abstandsflächenrecht vom Planungsrecht verdrängt, wenn eine Bebauung über die erlaubte Gebäudehöhe hinaus oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich zugelassen wird (Abs.1 Nr. 3). Die Regelung bewirkt z.B. die Abschaffung des Abstandsflächenrechts hinter der zulässigen Bebauungstiefe in Gebieten des Baunutzungsplans. Mit der planungsrechtlich notwendigen Ausnahmeentscheidung ist unter Wahrung des Rücksichtnahmegebots zu entscheiden. Die Regelung erspart viele abstandsflächenrechtliche Abweichungsentscheidungen.
- In Annäherung zu Brandenburgischem Abstandsflächenrecht sind in Abs. 4 die besonderen abstandsflächenrechtlichen Bemessungsregelungen für Dächer entfallen. Die Abschaffung dieser Sonderregelungen
  - vereinfacht das Abstandsflächenrecht,

- verkürzt die Abstandsflächen zur Traufseite,
- führt in der Blockrandbebauung zu weniger Fällen, bei denen unzulässiger Weise die Abstandsfläche über die Straßenmitte fällt,
- beseitigt die Benachteiligung der abstandsflächenrechtlichen Dachbemessung gegenüber den Staffelgeschossen.
- Die pauschalisierte 3 m - Abstandsfläche (Absatz 5 Satz 3) für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 wird auf alle Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 ausgedehnt. Auf diese Weise führt z. B. die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Arztpraxis nicht zu einer Neu Beurteilung der Abstandsflächen. Planungsrecht kann jedoch weiterhin dieser Nutzungsänderung entgegenstehen.
- Redaktionelle Verschiebung von Absatz 8 alt in Absatz 5 Satz 4 neu (mustertreu)
- Wiedereinführung der Begrenzung des Nachbarschutzes (gab es schon bis 2006) im Abstandsflächenrecht (Abs. 5 Satz 5). Die Abstandsflächen sollen nur zu drei viertel ihres Maßes nachbarschützende Wirkung entfalten. Auf diese Weise können Bauaufsichtsbehörden positive Abweichungsentscheidungen treffen, wenn Nachbarn durch die Unterschreitung der Abstandsflächen objektiv nicht beeinträchtigt werden; insofern reagiert diese Regelung auf die Berliner Rechtsprechung, die nur in atypischen, d.h. in den vom Gesetzgeber nicht bedachten Fällen Abweichungsvoraussetzungen anerkennt.
- Mindestabstand der Vorbauten zu gegenüberliegenden Nachbargrenzen wird auf 2 m reduziert (Abs. 6 Nr. 2 c).
- Die Abstandsflächen der Seitenwände von Dachgauben entfallen (Abs. 6 Nr. 3)
- Konkretisierung der Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden (Abs. 7)
- Wiedereinführung der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von nachträglich angebauten Aufzügen, Treppen und Treppenträumen (Abs. 9). Die Regelung erleichtert Dachraumausbauten und Aufstockungen im Gebäudebestand. Sie trägt dem demografischen Wandel Rechnung und ermöglicht Nachverdichtungen. Eine vergleichbare Regelung war bis 2006 in der BauO Bln verankert.
- Die Regelung in Absatz 10 beschreibt Änderungsfälle an bestehenden Gebäuden, bei denen die sich ergebenden Abstandsflächen unbeachtlich bleiben. Die Regelung reagiert auf geltende Rechtsprechung, wonach solche Änderungen den Bestandsschutz untergehen lassen.

## **5. Teilung von Grundstücken (§ 7 Abs. 1)**

Übernahme der BbgBO-Regelungen:

Eine die Grundstücksteilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung darf nur vorgenommen werden, wenn die Bauaufsicht erforderliche Abweichungen zugelassen oder Befreiungen erteilt hat. Die Regelung verhindert rechtswidrige Grundstücksteilungen. Sie ist ein Kompromiss zwischen der von den Bauaufsichtsbehörden eingeforderten bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung und dem Ist-Zustand, in dem Grundstücksteilungen – nach Abschaffung der planungsrechtlichen Teilungsgenehmigung - teilweise willkürlich (z.B. „mitten durchs Wohnzimmer“) vorgenommen werden.

## **6. Bauprodukte, Bauarten**

Da die EU-Bauproduktenrichtlinie, die bisher von den Mitgliedsstaaten in nationales Recht (auch in den Landesbauordnungen) umgesetzt werden musste, durch die EU-Bauproduktenverordnung ersetzt ist, die aus sich selbst heraus in den Mitgliedstaaten gilt, muss die BauO Bln entsprechend den MBO-Festlegungen angepasst werden (§§ 17, 20).

## **7. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**

Entsprechend den MBO-Festlegungen Präzisierung brandschutztechnischer Anforderungen in §§ 26, 28, 30, 32, 33, 35, 39.

## **8. Kaltwasserzähler (§ 43)**

Verpflichtung des Einbaus von Kaltwasserzählern, auch im Gebäudebestand.

Die Pflicht zum Einbau eines Warmwasserzählers ergibt sich bereits aus der Heizkostenverordnung.

## **9. Aufbewahrung fester Abfallstoffe, Abfallschächte (§ 45)**

Die Regelung des § 46 Abs. 3 alt zur Schließung bestehender Abfallschächte entfällt, da sie zum Jahresende 2013 obsolet wird. Bei Neubauten dürfen Abfallschächte nicht errichtet werden.

## **10. Aufenthaltsräume (§ 47 neu)**

Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser) sowie in Dachräumen wird die Anforderung einer Mindest-Aufenthaltsraumhöhe aufgegeben. Die Schaffung angemessener Aufenthaltsraumhöhen wird in diesen Bereichen dem Markt überlassen.

## **11. Wohnungen (§ 48 neu)**

Verpflichtung des Einbaus von Rauchwarnmeldern in Wohnungen, auch im Gebäudebestand.

## **12. Abstellplätze für Fahrräder (§ 49 Abs. 2 neu)**

Aus verkehrspolitischen Gründen bleibt die Anforderung der Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder bestehen. Die Regelung wurde jedoch verständlicher formuliert. Der Begriff Fahrradabstellmöglichkeit wurde (entsprechend der BbgBO) durch den Begriff Abstellplätze für Fahrräder ersetzt.

## **13. Barrierefreies Bauen (§ 50 neu)**

- Übernahme der MBO-Festlegungen auf Grund der Einführung der neuen DIN 18040. Bautechnische Konkretisierungen erfolgen nicht mehr auf Gesetzesebene (§ 51 Abs. 3 und 4 alt), sondern auf Ebene Technischer Baubestimmungen.

- Anpassung des Schwellenwertes an die MBO, ab dem Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen (Abs. 1 neu). Der niedrigere Schwellenwert ( zwei statt vier Wohnungen) trägt dem demografischen Wandel Rechnung
- Die Regelung über die Personenrettung von Rollstuhlfahrern in öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen (§ 51 Abs. 2 alt) wird gestrichen und in die Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen (BetrVO) verlagert.
- Streichung der das barrierefreie Bauen betreffenden Doppelregelung über den Anpassungsbedarf bestehender baulicher Anlagen in Folge von Nutzungsänderungen oder wesentlicher baulicher Änderungen (§ 51 Abs. 4 alt): Die Anpassung bestehender baulicher Anlagen ist abschließend in § 81 alt geregelt (eng mit Brandenburg abgestimmt).
- Die in § 51 Abs. 5 alt enthaltenen Tatbestandsvoraussetzungen für Abweichungsentscheidungen von Regelungen des barrierefreien Bauens sind in § 50 neu gestrichen worden, weil
  - a) Anforderungen nunmehr zu einem Teil auf der Ebene Technischer Baubestimmungen (DIN 18040) geregelt und somit einer formalen Abweichungsentscheidung entzogen sind und
  - b) Entscheidungen über Abweichungen von Vorschriften über die Barrierefreiheit ohnehin restriktiv zu handhaben sind (die Vorgehensweise ist mit der Obersten Bauaufsicht Brandenburgs abgestimmt).

#### **14. Sonderbauten, Garagen (§ 52 alt - § 51 neu)**

Anforderungen an Garagen werden von der Gesetzes- auf die Verordnungsebene verlagert (Garagen-Verordnung).

Die Maßnahme korrigiert eine bauordnungsrechtliche Regelungslücke. § 52 Abs. 2 bestehende Fassung schreibt vor, dass Garagen so zu behandeln sind wie Sonderbauten, um in einem bauaufsichtlichen Verfahren die Anforderungen prüfen zu können. Hinsichtlich der Brandschutzanforderungen geschieht dies auch durch den Prüferingenieur für Brandschutz (PI-BS), der auf Grund der AV-Mustervorschriften die Regelungen der Muster-Garagen-Verordnung (M-GVO) einfordert. Die Regelungslücke betrifft jedoch Garagenanforderungen, die von dem PI-BS nicht geprüft werden, wie z.B. Rampenrampen und -breiten. Die können in den Verfahren nach den §§ 62 und 63 neu, mangels Prüfprogramm nicht eingefordert werden. Deshalb muss eine Verordnung analog der M-GVO erlassen werden, deren Anforderungen aus sich selbst heraus gelten. Der Erlass einer Berliner Garagen-Verordnung ermöglicht gleichzeitig die Streichung garagenbezogener Bauteilanforderungen in § 27 Abs. 3, § 28 Abs. 6, § 30 Abs. 12 und § 31 Abs. 5.

#### **15. Aufbau der Bauaufsichtsbehörden (§ 57 neu)**

Die Personalqualität der Bauaufsichtsbehörden wird in Anlehnung an § 57 Abs. 3 MBO geregelt. Gesetzlich wird auf die Tatsache reagiert, dass die Fachbereichsleitungen der Bauaufsichtsbehörden zunehmend mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des gehobenen Dienstes besetzt sind; die Fachbereichsleitung muss zwingend im höheren Dienst angesiedelt sein.

#### **16. Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (§ 58)**

- Einführung einer gebührenpflichtigen Beratung durch die Bauaufsichtsbehörden.
- Bauaufsichtsbehörden dürfen künftig auf Kosten des Bauherrn und mit seinem Einverständnis Sachverständige heranziehen.

### **17. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 60 neu)**

Auf Grund der Streichung der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen auf öffentlichem Straßenland in § 61 Abs. 1 Nr. 12 c neu sollen künftig diese (vom Grunde her genehmigungsbedürftigen) Werbeanlagen dem Vorrang des straßenrechtlichen Gestattungsverfahrens (Sondernutzung Straßenland) unterfallen. Durch die Regelung des § 60 neu Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2 wird das Tiefbauamt verpflichtet, mit der Bauaufsichtsbehörde - im Rahmen des Verfahrens für die straßenrechtliche Sondernutzungserlaubnis – das Einvernehmen herzustellen. Auf diese Weise wird die Beachtung des Verunstaltungsverbotes sichergestellt.

### **18. Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 61 neu)**

- Ergänzung weitergehender Tatbestände der Verfahrensfreiheit entsprechend den MBO-Festlegungen, z. B. Windenergieanlagen bis 10 m Höhe und begriffliche Harmonisierungen.
- Die Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten wird wieder auf eine Höhe von 10 m über Geländeoberfläche ausgeweitet (der Rückzug auf eine Höhe von 3 m erscheint im Nachhinein überzogen und bindet Personalkapazitäten für bauaufsichtliche Verfahren).

### **19. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 neu)**

Die Prüfung der §§ 4 bis 6 BauO Bln entfällt, weil der Entwurfsverfasser, wie in der Genehmigungsfreistellung, den eindeutigen Regelungsinhalt dieser Vorschriften (Erschließung, Abstandsflächenrecht) dem Gesetz entnehmen kann. Die bauordnungsrechtliche Beurteilbarkeit des Vorhabens durch den Entwurfsverfasser im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterscheidet sich insofern nicht von der in der Genehmigungsfreistellung. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird im Wesentlichen auf eine planungsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung zurückgeführt. Auch in Folge der Abschaffung des Abstandsflächenrechts (vgl. lfd. Nr. 4) in Gebieten, in denen ein Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (Einfügungsgebot), erfolgt die Streichung des Abstandsflächenrechts aus dem Prüfprogramm.

### **20. Digitale Abwicklung bauaufsichtlicher Verfahren**

Streichung gesetzlicher Formerfordernisse (wie Schriftform und Unterschrift) für Anträge, Bauvorlagen und Bescheide. Die Formerfordernisse sollen auf Verordnungsebene geregelt werden, um eine weitergehende digitale Abwicklung bauaufsichtlicher Verfahren zu ermöglichen; hierfür wird eine Verordnungsermächtigung entsprechend angepasst (§ 86 Abs. 3 neu).

### **21. Bautechnische Nachweise (§ 66 neu)**



- Der Wärmeschutznachweis entfällt, da dieser Nachweis vom EnEV-Nachweis überlagert wird und somit entbehrlich ist.
- Die Anforderungen an Personen, die bautechnische Nachweise erstellen, werden an die MBO-Festlegungen angepasst. So müssen Personen, die Standsicherheits- und Brandschutznachweise aufstellen, künftig bauvorlageberechtigt sein.
- Die Prüfung von Brandschutznachweisen entfällt in bestimmten Fällen, wenn der Nachweis von einem qualifizierten Tragwerkplaner oder einem Brandschutzplaner aufgestellt worden ist. Die Bauüberwachung hat dieser Brandschutzplaner durchzuführen (siehe auch § 82 Abs. 2 Satz 2 neu).

## **22. Abweichungen (§ 67 neu)**

Formale Abweichungsentscheidungen für bautechnische Nachweise entfallen, soweit sie nachbarliche Belange nicht berühren (§ 67 Abs. 1 neu). Die Regelung wirkt entbürokratisierend. Kommt der Prüferingenieur für Brandschutz zu dem Ergebnis, dass der Brandschutznachweis - wegen technischer Kompensationsmaßnahmen - eine Abweichung von den Brandschutzvorschriften der BauO Bln rechtfertigt, bedarf es keines Abweichungsbescheides; der positive Prüfbericht genügt. Werden nachbarliche Belange berührt (z.B. Fenster in einer Brandwand) muss die Bauaufsichtsbehörde, nach Anhörung des Nachbarn, entscheiden.

## **23. Behandlung des Bauantrags (§ 69 neu)**

- Stadtplanungsämter müssen ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgeben (Abs. 2). Wird die Frist nicht eingehalten, greift die Fiktion einer positiven Stellungnahme. Die Regelung dient der Verfahrensbeschleunigung.
- Die Fristen für Stellungnahmen der für das Denkmalrecht zuständigen Behörden werden von einem auf zwei Monate verlängert, wenn im Baugenehmigungsverfahren das Einvernehmen zwischen Denkmalfachbehörde (Landesdenkmalamt) und der Denkmalschutzbehörde des Bezirks herzustellen ist. Die Frist verlängert sich auf drei Monate, wenn die Oberste Denkmalschutzbehörde - nach Feststellung eines Dissenses zwischen Denkmalschutz- und Denkmalfachbehörde - die abschließende denkmalpflegerische Entscheidung zu treffen hat. Die Regelung dient der Verfahrensbeschleunigung, weil für die beschriebenen Fälle bislang keine Fristen bestehen.

## **24. Beteiligung der Nachbarn (§ 70 neu)**

Bauordnungsrechtliche Konkretisierung der Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes über die Nachbarbeteiligung:

- Einführung nachbarlicher Einwendungsfristen (Abs. 1); Vereinfachung der Nachbarbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung, wenn mehr als 20 Nachbarn anzuhören sind (Abs. 3).
- Auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn kann die Bauaufsichtsbehörde bauliche Anlagen im Amtsblatt bekannt machen, die die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft gefährden, benachteiligen oder belästigen; Einwendungsausschluss nach einem Monat (Abs. 4).

## 25. Geltungsdauer der Baugenehmigung (§ 73 neu)

Übernahme der Regelung der BbgBO-:

Verlängerung der gesetzlichen Geltungsdauer der Baugenehmigung von drei auf sechs Jahre; Bauherren dürfen Verlängerungsanträge nicht mehr stellen (§ 73 Abs. 1 neu, Rückwirkungen auf § 62 Abs. 3 ersetzt § 71 Abs. 3 und 5 alt).

Bauherrn können die jetzige dreijährige Geltungsdauer der Baugenehmigung dadurch unterlaufen, dass sie mit dem Bauen beginnen und (was zulässig ist) unendlich langsam bauen. Erst die Unterbrechung der Baumaßnahme von mehr als einem Jahr führt zum Erlöschen der Baugenehmigung, was von den Bauaufsichtsbehörden praktisch nicht nachgewiesen werden kann.

Darauf reagiert die Regelung, die für Bauherren und Bauaufsichtsbehörden vorteilhaft ist. Bauherren werden Verlängerungsanträge erspart, den Bauaufsichtsbehörden die Erteilung von Bescheiden. Der theoretische Nachteil für die Stadtplanungsämter, dass sie nun erst nach sechs Jahren auf bereits genehmigte, aber noch nicht realisierte Vorhaben erneut Einfluss nehmen können, wird durch die Tatsache widerlegt, dass fast alle Verlängerungsanträge (unter Beteiligung der Stadtplanungsämter) positiv beschieden werden. Die vorgeschlagene Regelung ist so gefasst, dass das Vorhaben nach sieben Jahren fertig gestellt sein muss. Ist das nicht der Fall, muss ein neues Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden, in dem die bauplanungsrechtliche Situation neu beurteilt werden muss.

Zukünftig gilt die Geltungsdauer der Baugenehmigung auch für die Entscheidungen über andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in die Baugenehmigung eingeschlossen werden. Mit dem neuen **Satz 3** soll ein Auseinanderfallen der Geltungsdauer vermieden und eine Angleichung herbeigeführt werden. Alle auf Landesrecht basierenden in die Baugenehmigung eingeschlossenen Bescheide haben dann die gleiche Gültigkeitsdauer wie die Baugenehmigung selbst. Hierdurch werden getrennt erforderliche Verlängerungsanträge vermieden.

## 26. Vorbescheid (§ 75 neu)

- Der planungsrechtliche Bescheid (§ 74 Abs. 2 alt, § 63 Abs. 2 alt) entfällt mangels seiner Inanspruchnahme.
- Klarstellend wird ergänzt, dass ein Vorbescheid nur zu Fragen erteilt werden kann, die in einem Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden sind, nicht hingegen zu Fragen, die in der Genehmigungsfreistellung aufgeworfen werden (Grundsatz: wo kein Hauptbescheid, da kein Vorbescheid).

## 27. Genehmigung Fliegender Bauten (§ 76 neu)

Der MBO folgend: Erweiterung und Konkretisierung des Kataloges Fliegender Bauten (Abs. 2), die keiner Ausführungsgenehmigung bedürfen (z.B. bestimmte aufblasbare Spielgeräte).

## 28. Bauaufsichtliche Zustimmung (§ 77 neu)



- Klarstellend wird der Begriff der Baudienststelle legal definiert.
- Entsprechend der MBO-Festlegung: Erweiterung der Anwendbarkeit des Kenntnissgabeverfahrens (Abs. 4 neu) auf Anlagen, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen. Diese Anlagen bedürfen keiner Baugenehmigung.

## **29. Baulasten (§ 84 neu)**

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

## **30. Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften (§ 86 neu)**

- Verordnungsermächtigung für die Einführung einer Beratungsgebühr in Abs. 3 Nr. 4 neu.
- Da die Formerfordernisse auf Verordnungsebene geregelt werden sollen, um eine weitergehende digitale Abwicklung bauaufsichtlicher Verfahren zu ermöglichen, wird hierfür die bestehende Verordnungsermächtigung entsprechend angepasst (Abs. 3 Nr. 1).

## **31. Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides (§ 88 neu)**

Die Zuständigkeit der SenStadtUm für den Erlass von Widerspruchsbescheiden entfällt bei

- Vorhaben im Außenbereich (künftige Widerspruchsstelle ist der zuständige Bezirk) und
- Gebührenbescheiden der Prüffingenieure (analog Brandenburg wird bei der Bewertungs- und Verrechnungsstelle ein Widerspruchsausschuss eingerichtet)