

EUROVERMESSUNG

Newsletter 06/07

Neue Regeln für die Berechnung der GFZ von Nebenanlagen

Bislang war die bauordnungsrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit entscheidend für die Frage, ob eine bauliche Anlage auf die Grundfläche angerechnet wird oder nicht. Auf Grund der Ausweitung verfahrensfreier Vorhaben kann dieses Kriterium nicht mehr maßgeblich sein.

Mit Rundschreiben vom 27. März 2007 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung neue, in Zusammenarbeit mit dem Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure erarbeitete, Berechnungsregeln aufgestellt und den Stadtplanungs- und Bauaufsichtsämtern mitgeteilt. Ziel der Neuregelung ist eine einfache und einheitliche Handhabung unter Beachtung der Zielsetzung des § 19 Abs.4 BauNVO, eine unvertretbare Bodenversiegelung zu vermeiden.

Auf die Grundfläche der Hauptanlage nach **§ 19 Abs.2 BauNVO** sind jetzt nur noch Erker, Vorbauten und Balkone und Kellerlichtschächte und Kellertreppen, soweit sie eine Tiefe von mehr als 60 cm aufweisen und Dachüberstände mit einer Tiefe von mehr als einem Meter anzurechnen. Nicht unterkellerte **Terrassen** zählen **nicht** mehr zur Hauptanlage.

Bei der Berechnung der Grundfläche nach **§ 19 Abs.4 BauNVO** sind grundsätzlich nur noch Anlagen zu berücksichtigen, deren Grundfläche größer als 5 m² ist. Alle kleineren Flächen bleiben außer Betracht. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Flächen gleichartiger Anlagen zu summieren sind. So sind zum Beispiel fünf verteilt aufgestellte Mülltonnenschränke mit einer Fläche von je 1.50 m² als Nebenanlage in die Berechnung aufzunehmen. Terrassen verfügen üblicherweise über eine größere Fläche als 5 m² und sind daher regelmäßig in der Berechnung der Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Eingangstreppe sowie Rampen als barrierefreie Zugänge finden keine Anrechnung, soweit sie in der üblichen Größe errichtet werden.

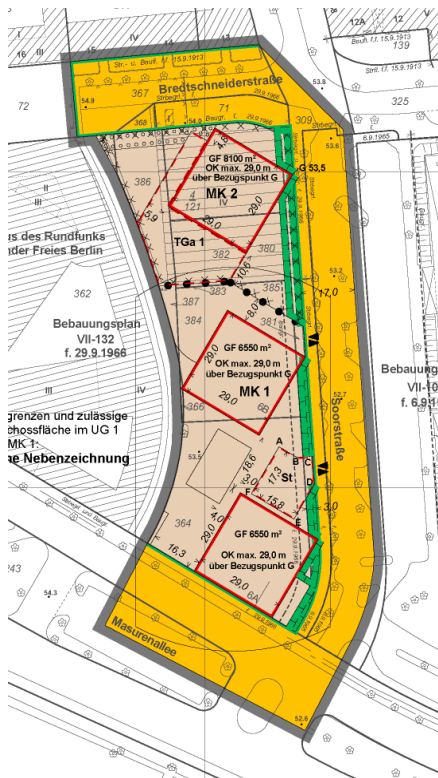
Die vorstehenden Aussagen treffen selbstverständlich nur für die Gebiete zu, für die die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 anzuwenden ist, also in Gebieten für die eine Bebauungsplan nach diesem Datum aufgestellt wurde und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Baugesetzbuch geändert

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden einige umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuches vorgenommen. Auf zwei Aspekte soll hier eingegangen werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung

Herzstück des Gesetzes ist der neu eingefügte § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.



Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die eine **Grundfläche** von weniger als 20.000 m² festsetzen oder eine Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt die vereinfachte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 BauGB, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist und es entfällt die Ausgleichspflicht im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Korrespondierend zu den materiell-rechtlichen Regelungen im BauGB wurde auch die Verwaltungsgerichtsordnung um eine prozessuale **Präklusion** ergänzt. Nach dem neuen § 47 Abs.2a VwGO ist ein **Normenkontrollantrag**, der einen Bebauungsplan zu Gegenstand hat, **unzulässig**, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der Beteiligung der Betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Entscheidend ist dabei, dass auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

Die Bezirke sind nicht verpflichtet, für jeden Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem die Voraussetzungen des § 13 a gegeben sind, - das dürfte die Mehrzahl aller Bebauungspläne in Berlin betreffen – von dem beschleunigten Verfahren Gebrauch zu machen. Es bleibt abzuwarten wie dieses zusätzliche Angebot genutzt wird.

Modifizierung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB

Der neu eingefügte Absatz 3a im § 34 ermöglicht eine erleichterte Genehmigung der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Anlagen im unbeplanten Innenbereich. Die bisher nur für Gewerbe- oder Handwerksbetriebe geltende Regelung wurde auf **Wohnzwecken** dienende Anlage erweitert.

Die Anwendung der Regelung hat folgende Voraussetzungen:

- Es muss sich um eine zulässigerweise zu Wohnzwecken errichtete bauliche Anlage handeln. Das ist der Fall, wenn sie in ihrer vorhandenen Form genehmigt wurde oder hätte genehmigt werden können. Bei über den Bestandsschutz hinausgehenden Veränderungen in der Vergangenheit ist die Anlage insgesamt nicht mehr zulässigerweise errichtet.
- Die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung muss ebenfalls Wohnzwecken dienen.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann im Einzelfall vom **Erfordernis des Einfügens** in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs.1 Satz 1 **abgewichen** werden.

Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Diese Voraussetzungen können insbesondere dann problematisch sein, wenn durch die Veränderung Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung auftreten.

Entscheidungshilfen der Berliner Bauaufsicht

Die Entscheidungshilfen der Berliner Bauaufsicht wurden überarbeitet und stehen in der 8. Auflage mit Stand vom 20. Juni 2007 zur Verfügung. Es wurden alle Beiträge auf ihren Bestand im Hinblick mit der neuen Bauordnung und den dazu erlassenen Verordnungen abgestimmt. Darüber hinaus wurden die Beiträge aus der 53. Amtsleitersitzung eingepflegt, so dass sich eine lange Liste von Aktualisierungen ergab. Die EHB in der 8. Auflage entsprechen nun der geltenden Rechtslage. Dieses Nachschlagewerk ist für alle Interessierten im Internet unter der Adresse

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/20070620_ehb.pdf

verfügbar.

Die vorstehenden Ausführungen können naturgemäß nur allgemeiner Natur sein. Sollten Sie in Einzelfragen noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Von-der-Gablentz-Straße 19
13403 Berlin (Reinickendorf)
Tel (030) 3198 1713
Fax (030) 3198 1714
E-mail: info@eurovermessung.de