

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Fünftes Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Der Senat von Berlin
- StadtWohn II E 102 -
Tel.: 90139-4353

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über

Fünftes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

A. Problem

Der Dienstbetrieb der Bauaufsichtsbehörden sowie der zu beteiligenden Stellen ist aus Gründen der Pandemie (COVID-19) derzeit erheblich eingeschränkt. So ist unter anderem die gleichzeitige Anwesenheit von Mitarbeitern in den Behörden grundsätzlich nicht möglich. Die Beteiligungs- und Bearbeitungsfristen können unter den gegenwärtigen Verhältnissen ohne Einbußen im Hinblick auf das erforderliche Bearbeitungsniveau - auch in Bezug auf die Berücksichtigung etwaiger nachbarlicher Belange - nicht eingehalten werden. Es droht unter anderem die Situation, dass aufgrund Fristablaufs fingierte Bauerlaubnisse sich als rechtswidrig erweisen.

Die BauO Bln gibt zwar in § 86 Absatz 3 Nummer 3 BauO Bln der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung die Ermächtigung, das Verfahren, insbesondere auch die Fristen zu regeln.

Es fehlt aber im Falle einer Pandemie in § 86 Absatz 3 BauO Bln an einer eindeutigen Rechtsgrundlage zum Erlass einer Regelung in einer Rechtsverordnung, um die Fristen abweichend von denen der Bauordnung für Berlin zu regeln. Um die Anzahl der Genehmigungsfiktionen gering zu halten, muss die Bauordnung schnellstmöglich geändert werden.

B. Lösung

Aufnahme einer Rechtsgrundlage für die Verlängerung der Fristen der Bauordnung für Berlin im Falle von Arbeitseinschränkungen aufgrund einer Pandemie und Epidemie

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen
Keine

F. Gesamtkosten
Keine

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
Keine

H. Zuständigkeit
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Senat von Berlin
- StadtWohn II E 102 -
Tel.: 90139-4353

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über

Fünftes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Fünftes Gesetz
zur Änderung der Bauordnung für Berlin**

Vom

**Artikel 1
Änderung der Bauordnung für Berlin**

§ 86 Absatz 3 Satz 1 der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Gesetz vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205, 381) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 4 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

2. Folgende Nummer 5 wird angefügt:

„5. die Verlängerung von in § 62 Absatz 3 Satz 2, § 69 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 2, 4 und 5, Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 Satz 2 genannten Fristen im Falle von Arbeitseinschränkungen bei den Behörden oder sonstigen Stellen durch eine Epidemie oder Pandemie.“

**Artikel 2
Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

In der Bauordnung für Berlin sind für die bauaufsichtlichen Verfahren gesetzliche Bearbeitungsfristen zur Verfahrensdauer und Fristen zur Stellungnahme der beteiligten Dienststellen sowie im vereinfachten Genehmigungsverfahren eine gesetzliche Fiktionswirkung bei Fristüberschreitung geregelt. Ziel ist die Beschleunigung bauaufsichtlicher Verfahren, was unter anderem dem Wohnungsbau zugutekommt. Die Fristen haben sich unter normalen Bedingungen als angemessen erwiesen.

Der Dienstbetrieb der Bauaufsichtsbehörden sowie der zu beteiligenden Stellen ist jedoch aus Gründen der Pandemie (COVID-19) derzeit erheblich eingeschränkt. So ist unter anderem die gleichzeitige Anwesenheit von Mitarbeitern in den Behörden grundsätzlich nicht möglich. Die Beteiligungs- und Bearbeitungsfristen können unter den gegenwärtigen Verhältnissen ohne Einbußen im Hinblick auf das erforderliche Bearbeitungsniveau - auch in Bezug auf die Berücksichtigung etwaiger nachbarlicher Belange - nicht eingehalten werden. Es droht unter anderem die Situation, dass aufgrund Fristablaufs fingierte Bauerlaubnisse sich als rechtswidrig erweisen. Damit fehlt in Pandemiezeiten auch für die Bauherren die erforderliche Rechtssicherheit für die Realisierung ihrer Bauvorhaben.

Die aktuelle Pandemie hat gezeigt, dass die Fristen in dieser und vergleichbaren Ausnahmesituationen moderat verlängert werden müssen. Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird zum Erlass entsprechender Verordnungen ermächtigt, um situationsorientiert für die Dauer von Epidemien und Pandemien geeignete Fristen bestimmen zu können.

b) Einzelbegründung

Artikel 1:

Mit der Aufnahme einer neuen Nummer 5 in § 86 Absatz 3 Satz 1 BauO Bln wird eine Rechtsgrundlage geschaffen, um im Falle einer Pandemie oder Epidemie bei Arbeitseinschränkungen der Bauaufsichtsbehörden auf Verordnungsebene abweichende Regelungen zur Verlängerung der Fristen zu treffen.

Artikel 2:

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

c) Umgang mit dem Rat der Bürgermeister:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde von mehreren Bezirken eindringlich dazu aufgefordert, die Fristen für die Zeit der Pandemie zu verlängern.

Dem Rat der Bürgermeister wird daher die 5. Änderung der Bauordnung für Berlin aufgrund der besonderen Umstände durch die Pandemie und der dringenden zeitlichen Umsetzung der Änderung zur Kenntnis gegeben.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen Keine

- D. Gesamtkosten
Keine
- E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
Keine
- F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
 - a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine
 - b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine

Berlin, den 16.04.2020

Der Senat von Berlin

Müller
.....
Regierender Bürgermeister

Lompscher
.....
Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Alte Fassung	Neue Fassung
BauO Bln (alt)	BauO Bln (neu)
Bauordnung für Berlin	
Vom 29. September 2005	
zuletzt geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205, 381)	
§ 86 Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften	§ 86 Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften
(1)	(1)
(3) ¹ Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über	(3) ¹ Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
1. Form, Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 61 Absatz 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62,	
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen einschließlich deren Formerfordernissen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,	
3. das Verfahren im Einzelnen, insbesondere über die Vorprüfung von Anträgen, Beteiligungsverfahren und Fristen,	

4. die Beratungsgebühr nach § 58 Absatz 1 Satz 3 und Gebührenfreiheit bei Beratungen mit geringem Verwaltungsaufwand.	4. die Beratungsgebühr nach § 58 Absatz 1 Satz 3 und Gebührenfreiheit bei Beratungen mit geringem Verwaltungsaufwand,
	5. die Verlängerung von in § 62 Absatz 3 Satz 2, § 69 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 2, 4 und 5, Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 Satz 2 genannten Fristen im Falle von Arbeitseinschränkungen bei den Behörden oder sonstigen Stellen durch eine Epidemie oder Pandemie.
² Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.	

II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

Vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205)

§ 62

Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind. Satz 1 gilt nicht für die Schaffung von Ersatzwohnraum und für Werbeanlagen. Satz 1 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1.

eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und

2.

baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.

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

1.

es

a)

im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuchs erteilt worden sind oder

b)

in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 75 Absatz 2 abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist,

2.

die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und

3.

die Bauaufsichtsbehörde 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 Baugesetzbuchs ausspricht.

(3) Die Bauherrin oder der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern nicht die Frist um einen weiteren Monat verlängert oder sofern nicht die Bauausführung untersagt wird. Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der Frist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht aussprechen wird, darf die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen. Will die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 2 und 3 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.

(4) Die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 2 Nr. 3 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 Bauaufsichtsbehörde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die

Bauaufsichtsbehörde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrin oder dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen; dies gilt nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt hat, dass ihre oder seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 3 als Bauantrag zu behandeln ist.

(5) § 66 bleibt unberührt. § 68 Absatz 2 Satz 1 sowie § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sind entsprechend anzuwenden.

§ 69

Behandlung des Bauantrags

(1) Die Bauaufsichtsbehörde prüft innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags dessen Vollständigkeit. Ist der Bauantrag vollständig, ist dies der Bauherrin oder dem Bauherrn unverzüglich zu bestätigen. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

(2) Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Stellen ein,

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, insbesondere der für die Beurteilung des Bauplanungsrechts zuständigen Stelle; die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer Behörde oder sonstigen Stelle nach Satz 1 Nummer 1, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; durch Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn das Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde herzustellen ist; sie verlängert sich um einen weiteren Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. Äußern sich die Behörden und Stellen nach Satz 1 Nummer 2 nicht innerhalb eines Monats, so kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass die von diesen Behörden und Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauantrag nicht berührt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahme-Frist für die Beurteilung des Bauplanungsrechts um einen Monat verlängern, insbesondere, wenn weitere Stellen zu beteiligen sind. Wenn zur Beurteilung eines Vorhabens durch eine beteiligte Behörde oder sonstige Stelle noch zusätzliche Unterlagen oder Angaben erforderlich sind, werden die Fristen nach Satz 2 bis 4 bis zum Eingang der nachgeforderten Unterlagen oder Angaben unterbrochen. Sie werden auch bis zum Eingang eines erforderlichen Antrags auf Zulassung einer Ausnahme, Befreiung oder Abweichung unterbrochen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen oder die Frist nach Absatz 2 Satz 3 abgelaufen ist.

(4) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a sind die nach Absatz 1 Satz 3 fehlenden Unterlagen und Mängel abschließend zu benennen. Ein Bauantrag gilt in den Verfahren nach Satz 1 nach Ablauf von drei Wochen nach dessen Eingang als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn entgegen Absatz 1 Satz 2 die Vollständigkeit des Bauantrags nicht bestätigt oder sie oder ihn entgegen Absatz 1 Satz 3 nicht zur Behebung von Mängeln des Bauantrags auffordert; Absatz 2 Satz 4 bleibt unberührt. Ist in den Verfahren nach Satz 1 nicht innerhalb einer Frist nach Absatz 3 Satz 1 entschieden worden, gilt die Baugenehmigung als erteilt; dies gilt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr auf diese Rechtsfolge verzichtet hat. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a tritt bei Werbeanlagen, die an Baugerüsten angebracht werden, die Genehmigungsfiktion nicht ein oder endet diese, wenn die Dauer von sechs Monaten gemäß § 10 Absatz 2 Satz 4 erreicht ist. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Satz 3 ist auf Verlangen der Bauherrin oder dem Bauherrn zu bescheinigen.

§ 86
Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

(1).....

(3) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1.

Form, Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 61 Absatz 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62 ,

2.

die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen einschließlich deren Formerfordernissen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,

3.

das Verfahren im Einzelnen, insbesondere über die Vorprüfung von Anträgen, Beteiligungsverfahren und Fristen,

4.

die Beratungsgebühr nach § 58 Absatz 1 Satz 3 und Gebührenfreiheit bei Beratungen mit geringem Verwaltungsaufwand.

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