

Alle Bezirksämter von Berlin

Stadtentwicklungsämter

Fachbereiche Bau- und Wohnungsaufsicht

Fachbereiche Stadtplanung

Fachbereiche Vermessung

SenStadtWohn II C

SenStadtWohn III A

Bearbeiterin Frau Rübesam

Zeichen II E 11

Dienstgebäude: 

Württembergische Str. 6

10707 Berlin-Wilmersdorf

Zimmer 1518

Telefon 030 90139-4356

Fax 030 9028-3244

intern (9139)

Datum 10.07.2018

Rundschreiben SenStadtWohn II E Nr. 51/2018 zu § 6 Abs. 1 Satz 3 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) (ersetzt Rundschreiben SenStadtUm II E Nr. 46/2016)

Vorrang des Planungs- gegenüber dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht

§ 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln räumt dem Planungsrecht den Vorrang gegenüber dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht ein:

„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.“

Die Regelung dient der Auflösung des Konflikts zwischen planungsrechtlich möglichem Grenzanzubau und dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernis.

§ 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln nimmt allgemein Bezug auf „Grundstücksgrenzen“. Darunter sind alle Grundstücksgrenzen zu verstehen, also die seitlichen, die vorderen oder die rückwärtigen.

Die Regelung unterscheidet zwischen zwei Fällen planungsrechtlichen Vorrangs:

- Fälle nach denen an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss (im Folgenden auch **„muss-Fall“** genannt) und
- Fälle nach denen an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf (im Folgenden auch **„darf-Fall“** genannt).

Den „darf-Fall“ betreffend kann ein Gebäude entweder ohne Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze gebaut oder unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen mit Grenzabstand errichtet werden. Die Entscheidung obliegt der Bauherrschaft.

Grundsätzliches zum Vorrang des Planungsrechts

Der planungsrechtliche Vorrang greift nur, wenn das Planungsrecht bzw. eine planungsrechtliche Entscheidung konkrete Aussagen zum Grenzanbau trifft, etwa durch die Festsetzung von Gebäudekonfigurationen, die den Grenzanbau erfordern (wie z.B. Doppelhäuser, Hausgruppen).

Wenn das Planungsrecht sich nicht zum Grenzanbau äußert, liegt kein planungsrechtlicher Vorrang vor (auch kein „darf-Fall“). In diesen Fällen lässt das Planungsrecht die Frage über die Zulässigkeit des Grenzanbaus offen, so dass kein Vorrang besteht und Abstandsflächen einzuhalten sind. Beispiele hierfür sind

- B-Pläne, die keine Bauweise festsetzen
- Baugrenzen: Das Kriterium der Baugrenze sagt für sich genommen nichts darüber aus, ob ein Grenzanbau geboten oder erlaubt ist, denn durch die Festsetzung einer Baugrenze wird nur eine äußerste Linie gesetzt (BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016 – 4 BN 26.15 <http://www.bundesverwaltungsgericht.de/de/010216B4BN26.15.0>).

Dies gilt auch für Festsetzungen von Bebauungstiefen und von f.f. Fluchtlinien auf Grundlage des übergeleiteten Planungsrechts. Hiervon ausgenommen können lediglich Baugrenzen sein, die Baukörper festsetzen (vgl. 2.).

Vorrang des Planungsrechts im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

1. Regelungen zur Bauweise

Regelungen über die **offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO bzw. § 8 Nr. 14 BO 58¹) sind „darf-Fälle“. Sie betreffen

- **Doppelhäuser**, d.h. zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude und
- **Hausgruppen**, d.h. mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne seitlichen Grenzabstand aneinander gebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, wobei die Hausgruppe als Ganzes seitlichen Grenzabstand hält.

Regelungen über die **geschlossene Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO² bzw. § 8 Nr. 18 Bauordnung für Berlin - BO 58 - in der Fassung vom 21.11.1958³) sind „muss-Fälle“.

Regelungen über die **abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO⁴): In der abweichenden Bauweise kann geregelt werden in wie weit an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf. Die abweichende Bauweise kann sich auch auf die vorderen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehen.

2. Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

In bestimmten Fällen können Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche das Abstandsflächenrecht verdrängen. Dies betrifft

- **Baulinien** (§ 23 Abs. 2 BauNVO⁵), die auf der Grundstücksgrenze verlaufen und auf die gebaut werden **muss** und

¹ § 8 Nr. 14 BO 58: „In der offenen Bauweise sind zulässig:

a) Einzelhäuser;

b) Doppelhäuser, wenn sie gleichzeitig errichtet und als Einheit gestaltet werden.

Reihenhäuser in Längen bis 50 m können ausnahmsweise zugelassen werden.“

² § 22 Abs. 3 BauNVO: „In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.“

³ § 8 Nr. 18 BO 58: „In der geschlossenen Bauweise ist von Nachbargrenze zu Nachbargrenze zu bauen. Dies gilt nicht für den Fall, dass hierdurch das Maß der Nutzung überschritten würde oder dass die notwendigen Abstandsflächen nicht mehr vorhanden wären. Abweichungen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.“

⁴ § 22 Abs. 4 BauNVO: „Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“

⁵ § 23 Abs. 2 BauNVO: „Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“

- **Baukörperfestsetzungen mittels Baulinien und/oder Baugrenzen** (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO⁶): Erstreckt sich eine Baukörperfestsetzung über mehrere Grundstücke, so wird hierdurch zum Ausdruck gebracht, dass **innerhalb** der durch Baugrenzen und/oder Baulinien umfassten Fläche an die Grundstücksgrenzen gebaut werden darf oder muss, um eben diesen Baukörper zu errichten. Die Baukörperfestsetzung ersetzt in gewisser Weise eine Festsetzung zur Bauweise.

3. Planungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Ausnahme- und Befreiungsentscheidungen, aus deren Inhalt eindeutig hervorgeht, dass sie eine Grenzbebauung ermöglichen, sind „darf-Fälle“.

Im Geltungsbereich des Baunutzungsplans ist zu beachten, dass die festgesetzte geschlossene Bauweise auf die Flächen innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe beschränkt ist (vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 28.01.1981, BRS 38 Nr. 119). Entgegen der o. g. Entscheidung des OVG Berlin wird nach hiesiger Rechtsauffassung vertreten, dass wenn für einen Grenzanbau die Überschreitung der Bebauungstiefe ausnahmsweise (nach § 8 Nr. 2 BO 58) zugelassen wird, diese Entscheidung auch hier das Abstandsflächenrecht verdrängt. Die Ausnahmeentscheidung verlängert auf diese Weise die geschlossene Bauweise in den hinteren Grundstücksbereich. In diesen Fällen bedürfen die nachbarlichen Belange jedoch einer besonderen Würdigung, obwohl die Ausnahmeentscheidung für die Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe für sich keine nachbarschützende Festsetzung betrifft.

Entscheidungen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

Einfügungsentscheidungen nach § 34 BauGB, die aufgrund der Gegebenheiten der Umgebung eine Grenzbebauung vorgeben („muss-Fall“) oder zulassen („darf-Fall“), gelten ebenso als vorrangig, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 13.03.2013, - OVG 10 B 4.12 – juris Nr. 32 f. D.h, wenn sich die Grenzbebauung einfügt, wird das Abstandsflächenrecht verdrängt. Fügt sich jedoch eine grenznahe Bebauung ein, setzt sich das Abstandsflächenrecht gegenüber der Einfügungsentscheidung durch.

Entscheidungen im Außenbereich nach § 35 BauGB

Im Außenbereich gibt es keinen Vorrang des Bauplanungsrechts, weil es keine planungsrechtliche Vorgaben zu einer Grenzbebauung gibt (vgl. OVG Sachsen, 17.07.2003, 1 B 438/01, BauR 2003, 1867 - juris Nr. 38). Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

Auswirkung auf die Erstellung von Lageplänen

Nach § 7 Abs. 3 Nr. 14 BauVerfV muss der Lageplan Abstandsflächen enthalten. In der Praxis stellen sich in diesem Zusammenhang Vollzugsfragen:

Sind in den Lageplan alle Abstandsflächen einzutragen oder nur die, die übrig bleiben, nachdem das Planungsrecht Abstandsflächen verdrängt hat?

Praxisgerecht ist folgende Verfahrensweise:

Abstandsflächen, über deren Verdrängung durch den Vorrang des Planungsrechts nicht entschieden werden muss, weil sich dies aus einem B-Plan ergibt, sind nicht im Lageplan einzutragen. Dies sind

- Regelungen über die geschlossene oder abweichende Bauweise,
- Fälle der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden Baulinien und
- Baukörperfestsetzungen.

Bedarf der Vorrang des Planungsrechts hingegen einer behördlichen planungsrechtlichen Entscheidung, sind die betroffenen Abstandsflächen im Lageplan einzutragen. Erst aufgrund der planungsrechtlichen Stellungnahme, nach der an die Grenze gebaut werden darf oder muss, entsteht der planungsrechtliche Vorrang, der das Abstandsflächenrecht verdrängt. Die Bauaufsichtsbehörde dokumentiert dies im Lageplan durch grünes Durchkreuzen der Abstandsflächen sowie den Vermerk „**Abstandsfläche gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln nicht erforderlich**“.

⁶ § 23 Abs. 3 BauNVO: „Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.“

Zusätzlich hat diese Verfahrensweise auch zur Folge, dass die Notwendigkeit einer Nachbarbeteiligung (nicht Zustimmung) wegen möglicher Abstandsflächenunter- bzw. -überschreitungen erst nach der Stellungnahme des Stadtplanungsamts und nicht schon im Vorfeld einer Bauberatung oder direkt nach Eingang des Bauantrags festgestellt werden kann.

Im Auftrag

T. Meyer