

Forum Wirtschaft Neunkirchen
am 02.03.2026

BAUEN IM BESTAND – BAURECHTLICHE KNACKPUNKTE

Inhalt

- I. Allgemeines
- II. Erweiterung/NÄ der betrieblichen Gebäude –
baurechtliche Knackpunkte
- III. Ausblick: Entwurf BauO NRW 2018
- IV. Digitales Baugenehmigungsverfahren

I. Allgemeines

- Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zuständig für alle Städte und Gemeinden im Kreis außer Siegen, Kreuztal und Netphen
- 16 Mitarbeitende
- Zuständigkeiten richten sich nach Bauorten

I. Allgemeines



Quelle: <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/>

Vs.?
↔



Quelle: <https://de.123rf.com/photo>

I. Allgemeines

• Baurechtliche Prüfung

Bauplanungsrecht =
Bundesrecht

- Bebauungsplan
- Innenbereich
- Außenbereich
- Erschließung
- Beteiligung
Fachbehörden...

Bauordnungsrecht =
Landesrecht

- Verfahrensvorschriften
- Formvorschriften
- Abstandsflächen
- Brandschutz
- Baulasten
- ...

Bauvorlagen
gem.
BauPrüfVO

I. Allgemeines

- Zunächst: (Nur) Vollständigkeitsprüfung
 - Liegen alle vorgeschriebenen Bauvorlagen der benötigten Qualität vor?
- Wichtig: Zu diesem Zeitpunkt noch keine inhaltliche Prüfung!
- D.h., es ist üblich, dass sich im weiteren Verlauf des Verfahrens Fragen oder weitere Nachforderungen ergeben können!

Achtung! Wird Bauantrag nicht fristgerecht vervollständigt oder Mängel beseitigt, gilt Antrag per Gesetz als zurückgenommen!

I. Allgemeines

- Vollständige und prüffähige Bauvorlagen als Grundvoraussetzung für zügige Prüfung
- Entwurfsverfasser verantwortlich für genehmigungsfähige Planung
- Vorausschauende Planung i.R.v. Baugenehmigungsverfahren spart Aufwand auf beiden Seiten

II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

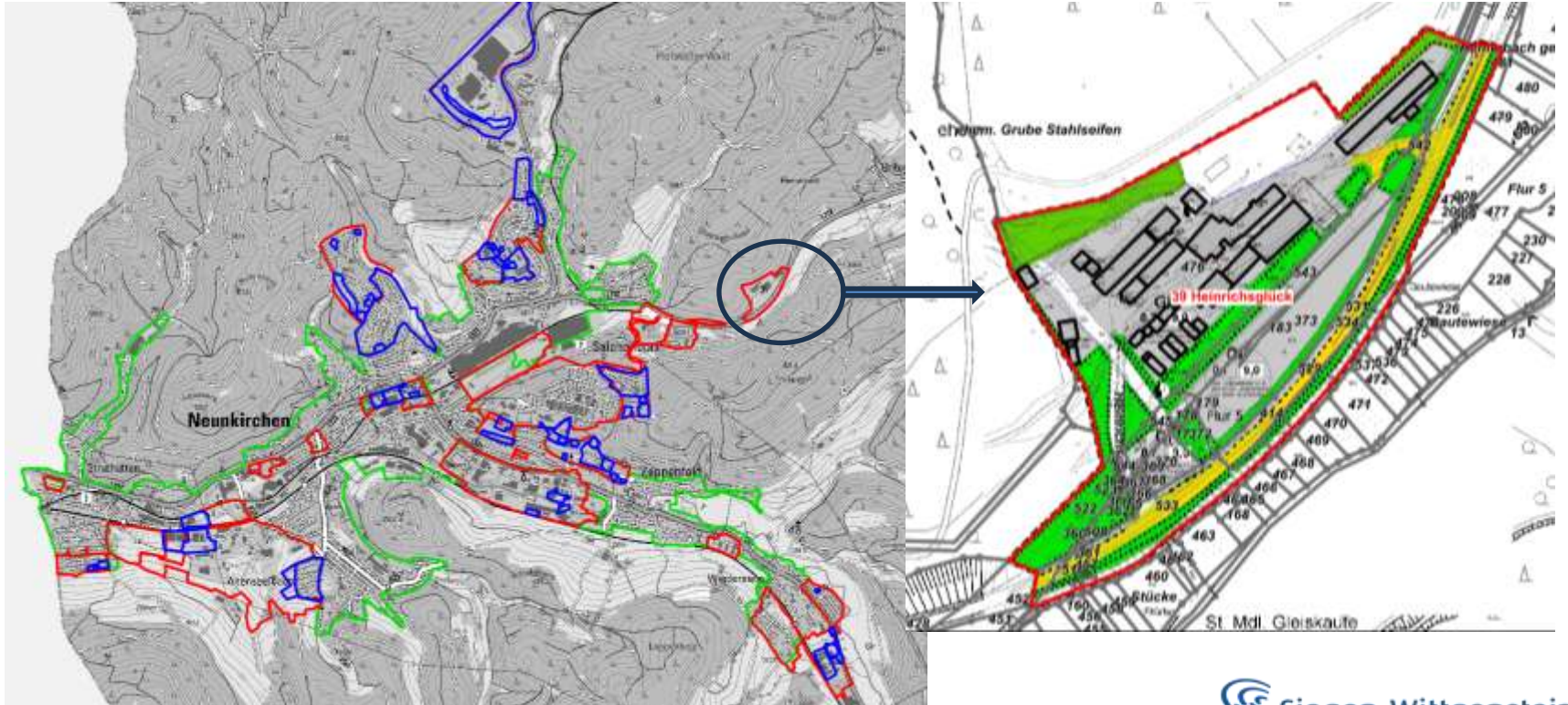
Sie möchten Ihren Gewerbebetrieb erweitern oder bestehende Nutzungen ändern: Was gilt es baurechtlich besonders zu beachten?

- Liegen Gebäude / Grundstücke im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans**?
 - Erstinfo über Geoportal – Bebauungsplanauskunft des Kreises möglich: <https://www.siegen-wittgenstein.de/Kreisverwaltung/Themen-und-Projekte/Geoportal/>
 - Für weitere Infos stehen die jeweilige Stadt/Gemeinde oder der Kreis zur Verfügung

Erweiterung/NÄ muss den jeweiligen Festsetzungen entsprechen.

II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

Bebauungsplanauskunft



II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

- Befindet sich der Anbau / liegt die geplante Erweiterung noch im Innenbereich oder im **Außenbereich**?

Erweiterung im Außenbereich unterliegt Restriktionen. Nur in bestimmten Ausnahmefällen Bebauung im Außenbereich zulässig.

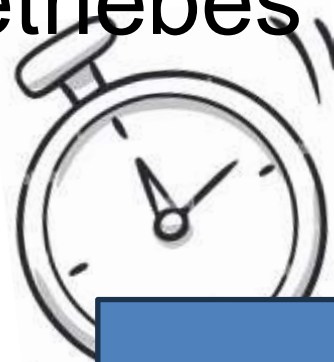
II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

- Liegen Abstandflächen des neuen/erweiterten Gebäudes noch auf dem eigenen Grundstück?
- Bleibt die Zuwegung gleich?
- Überbaut das neue Gebäude eine Grundstücksgrenze?

Dann sind Baulasten erforderlich bzw. zu ändern, deren Zustandekommen von der Bebauung des Nachbargrundstücks und der Mitwirkung des Nachbarn abhängt!

II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

- Tipp/Hinweis: Grundstückssituation **vor** der Bauantragstellung klären und ggf. ändern!
- Möglichkeiten:
 - Grundstückserwerb
 - grundbuchliche Verschmelzung der Grundstücke beim Grundbuchamt (Voraus.: Gleicher Eigentümer; Ergebnis: Ein Grundbuchblatt, eine lfd. Nr. im Grundbuch)
 - Katasterliche Verschmelzung (Voraus.: gleicher Eigentümer und identisch oder gar nicht belastet; Ergebnis: Gelten dann als ein Grundstück)
 - Grundstücksteilung



Zeit einplanen!

II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

- Wird die Halle/das Gebäude aufgrund eines geplanten Anbaus größer als 1.600 m² Fläche?

Dann großer Sonderbau mit höheren Anforderungen, u.a. Brandschutzkonzept erforderlich!
(grds. aufgestellt durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für den Brandschutz)

- Handelt es sich bereits um einen großen Sonderbau?

Fortschreibung des bestehenden Brandschutzkonzepts, auch bei NÄ

II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

- Ändert sich durch Aufstockung, Anbau oder NÄ die Rettungswegesituation?

i.d.R. zwei von einander unabhängige bauliche Rettungswege erforderlich

- Sollen Einbauten in der vorhandenen Halle errichtet werden?

Bewertung nach Musterindustriebaurichtlinie

- Ist die Entrauchung der vorhandenen Halle sichergestellt?
Bei großem Sonderbau Berücksichtigung im Brandschutzkonzept.

II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

- Ändern sich die bisherigen Betriebszeiten?
- Ist mit einer Steigerung des Anlieferverkehrs etc. zu rechnen?

Ggf. Einhaltung der TA-Lärm erforderlich

- Ergibt sich durch die Flächenerweiterung ein erhöhter Löschwasserbedarf?

II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

- Entstehen weitere Arbeitsplätze?
Ggf. neue Stellplatzberechnung erforderlich, auch bei NÄ
- Verpflichtende Installation einer Photovoltaikanlage
 - auf Dachflächen, auch bei Anbauten, seit 01.01.2024
 - bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut seit 01.01.2026
 - bei Neuerrichtung von mehr als 35 notwendigen Stellplätzen;
alternativ Pflanzung von einem Laubbaum je 5 Stellplätzen
möglich

II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

Besonderheiten bei Nutzungsänderungen

- Bauvorlagen dieselben wie beim Neubau
- Im Lageplan ist die Nutzungsänderung kenntlich zu machen
- Bei weniger als 4 neuen baurechtlich notwendigen Stellplätzen sind keine weiteren Stellplätze als die vorhandenen erforderlich
- Anpassung Brandschutzkonzept erforderlich bzw. Neuaufstellung, wenn noch keins vorhanden

II. Bauliche Erweiterung des Betriebes

Exkurs BImSchG - BauO NRW

- Bestimmte Bauvorhaben unterliegen dem Immissionsschutzrecht
- Betrifft z.B. Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Prozesswärme, etc., Verbrennungsmotoranlagen, Brecheranlagen, Schmelzanlagen u.ä.
- aufgrund von neuen Maschinen, Kapazitätserweiterungen etc. kann erstmalig eine BImSchG-Genehmigung erforderlich sein
- Dann wird Verfahren nach dem Immissionsschutzrecht durchgeführt und die Bauaufsichtsbehörde beteiligt

Baugenehmigung ist durch sog. Konzentrationswirkung mit inkludiert. Es erfolgt eine komplette baurechtliche Prüfung, daher sind trotzdem vollständige Bauvorlagen erforderlich!

Nützliche Infos zum Baugenehmigungsverfahren finden Sie hier:

<https://bauportal.nrw/themenportal/informationen-zum-baugenehmigungsverfahren>

III. Entwurf einer neuen BauO NRW

- Gesetzgebungsverfahren für ein 3. Änderungsgesetz zur Landesbauordnung läuft
- Umfangreiche Änderungen vorgesehen
- Durch Verzicht auf präventive Prüfung im Genehmigungsverfahren soll „Stärkung der Eigenverantwortlichkeit der Bauherrschaft“ erreicht werden
- Erleichterungen für Erweiterung von Wohnraum bzw. allgemein für die Änderung von Bestandsgebäuden



III. Entwurf einer neuen BauO NRW

Ausgewählte Änderungen:

Streichung der allgemein anerkannten Regeln der Technik
(§ 3 BauO-E NRW 2018)

- Es gelten nur noch die (durch die VVTB) eingeführten technischen Baubestimmungen.
- Betr. lt. Gesetzesbegründung ca. 10 % des DIN-Regelwerkes.
„90% der DIN-Regelwerke werden zukünftig bauordnungsrechtlich nicht mehr zu beachten sein.“

III. Entwurf einer neuen BauO NRW

Ausdehnung der Freistellung (§ 63 BauO-E NRW 2018)

- Freistellung für nahezu alle Gebäude außer kleine und große Sonderbauten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans möglich
- Befreiungen und Abweichungen sind vor der Freistellung isoliert zu beantragen
- Bauvorlagen sind nun bei der unteren Bauaufsichtsbehörde, nicht mehr bei der Gemeinde vorzulegen!

Es besteht keine Prüfpflicht der Behörde und es wird keine Baugenehmigung erteilt. Rechtmäßige Ausführung und Berücksichtigung aller sonstigen Belange liegt in der Verantwortung des Bauherrn und der am Bau Beteiligten!

III. Entwurf einer neuen BauO NRW

Nachweise und Bescheinigungen (§ 68 BauO-E NRW 2018)

- Grds. unabhängig vom jeweiligen Verfahren zu erbringen
 - Brandschutznachweis
 - Standsicherheitsnachweis
 - Nachweis für Schall- und Wärmeschutz
- Weitere Verlagerung der Verantwortung zur Einhaltung der Anforderungen auf berechnete Personen und Prüfsachverständige
- Bautechnische Nachweise von Prüf-SV = baurechtliche Anforderungen gelten als eingehalten
- Prüffreiheit der Bauaufsichtsbehörde

III. Entwurf einer neuen BauO NRW

- **Elektronischer Bauantrag** wird Pflicht (§ 70 BauO-E NRW 2018)
- Einführung einer **Genehmigungsfiktion** (§ 74 BauO-E NRW 2018)
 - Entscheidung in Vorbescheid- und im vereinfachten Verfahren binnen 6 Wochen ab Vollständigkeit bzw. Vorliegen aller Stellungnahmen, ansonsten Eintritt einer **Genehmigungsfiktion**
 - Ist zu bescheinigen und auch jedem Nachbarn zuzustellen, wenn diese nicht vorher dem Bauvorhaben zugestimmt haben
 - Berechtigt zum Baubeginn
 - Bauherr kann vor Ablauf der Frist auf den Eintritt der Fiktion verzichten

Wird bei vorliegenden baurechtlichen Verstößen zu vermehrten Ablehnungen führen. Ein Abwarten, z.B. zur Eintragung von Baulasten, Klärung der Grundstückssituation u.ä., ist dann nicht mehr möglich!

IV. Digitales Baugenehmigungsverfahren

Vor Cyberkrise

- Digitale Antragstellung seit August 2022 möglich
- Volldigitale Bearbeitung der digital eingegangenen Anträge

Während Cyberkrise

Alles auf Anfang:
Alles in Papier!

Nach der Cyberkrise

Erstmal alles weiter in Papier wegen fehlender Kommunikationsplattform...

IV. Digitales Baugenehmigungsverfahren

Und jetzt?

- Anbindung an neue Plattformlösung läuft
- Beteiligte Fachbehörden und Antragsteller brauchen Zertifikat, um sich in der Plattform anzumelden, z.B. über „Mein Unternehmenskonto“ oder die „Bund.ID“
- Testphase für Ende März/April 2026 vorgesehen mit einzelnen Entwurfsverfassern
- Go-live, wenn sichergestellt ist, dass alles läuft
- Dann vorzugsweise digitale Antragstellung gewünscht





Zeit für Ihre Fragen



<https://pixabay.com/de/illustrations/fragezeichen-frage-antwort-1019820/>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontaktdaten:

 Ramona Plaschke (Amtsleitung)
 0271/333-1914
 r.plaschke@siegen-wittgenstein.de
 www.siegen-wittgenstein.de

Sebastian Voigt (Sachgebietsleitung Bauaufsicht)
333-1906
s.voigt@siegen-wittgenstein.de