

# **Infobrief 1/2006 für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser**

**Herausgeber: Fachbereich Bauen und Wohnen**



Herausgeber: Kreis Borken, Fachbereich Bauen und Wohnen,  
Burloer Str. 93, 46325 Borken  
Telefon: 02861 / 82 2304  
Telefax: 02861 / 82 1147  
Internet: [www.kreis-borken.de](http://www.kreis-borken.de)  
E-Mail: [bauen@kreis-borken.de](mailto:bauen@kreis-borken.de)

Text: Hubert Wewering

Stand: Mai 2006

Titelfoto: Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern  
in der Ortsmitte von Raesfeld  
Bauherr: Bauunternehmung Josef Geldermann GmbH, Raesfeld  
Planung: Architekturbüro Stax + Eversmann, Raesfeld  
Foto: Kreis Borken

Hinweis:

Zur Vereinfachung und zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text in der Regel die männliche Schreibweise (z.B. Bauherr, Entwurfsverfasser) gewählt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen dieses Infobriefes sowohl für Frauen als auch Männer gelten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie halten die 7. Ausgabe des vom Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken herausgegebenen Infobriefes für Entwurfsverfasser in der Hand. Wir freuen uns, dass die Infobriefe auf eine breite Resonanz stoßen. Mit den Infobriefen konnte eine Plattform geschaffen werden, um Sie über aktuelle Themen aus unserem Aufgabenbereich als Baugenehmigungsbehörde zu informieren.

Wir wollen nun noch einen Schritt weiter gehen. Um über besonders wichtige Änderungen noch aktueller zu informieren, bieten wir ab sofort zusätzlich einen Online-Newsletter an. Nähere Informationen finden Sie auf Seite 15 dieses Infobriefes. Wir werden den Newsletter unregelmäßig und nur dann einsetzen, wenn es um Informationen geht, die für Sie und die Bauherren von besonderer Bedeutung sind.

Der vorliegende Infobrief geht besonders auf das Thema „Bauüberwachung“ ein. Hier sind wir auf Ihre Unterstützung angewiesen. Wir bitten Sie, in Ihrer Zusammenarbeit mit den Bauherren sicherzustellen, dass die vorgeschriebenen Anzeigen und Nachweise rechtzeitig erstellt und vorgelegt werden. Das spart Zeit und vermeidet unnötigen Ärger. Wir mussten in der Vergangenheit immer wieder feststellen, dass der Unmut bei den Bauherren dann besonders groß war, wenn Nachweise -ggf. lange nach der Fertigstellung auf wiederholte Anforderung- nachgereicht werden mussten. Hinzu kommt, dass durch die Nachforderung von Unterlagen Arbeitszeit gebunden wird, die den Mitarbeitern dann bei der Bearbeitung der Bauanträge fehlt. Letztendlich werden hierdurch Verzögerungen in der Antragsbearbeitung verursacht.

In diesem Infobrief erhalten Sie weiterhin einen Rückblick auf die Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasser am 15.03.2006, aktuelle Informationen über baurechtliche Themen sowie eine Kurzdarstellung über die aktuelle Rechtsprechung im Baurecht. Insbesondere möchten wir auf die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben hinweisen. Das Bundesverwaltungsgericht hat hier Grundsatzentscheidungen getroffen und seine frühere Rechtsprechung den neuen Gegebenheiten angepasst.

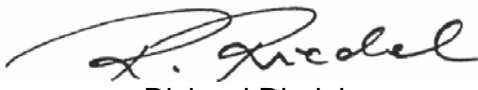
Die diesjährige Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasser wurde als Seminar zum Thema „Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren“ durchgeführt. Über das große Interesse an der Veranstaltung mit 200 Teilnehmern haben wir uns sehr gefreut. Die zunächst für 2006 angekündigte Veranstaltung zum Abstandflächenrecht werden wir im nächsten Jahr durchführen. Wir gehen davon aus, dass dann auf Landesebene die Änderung der maßgeblichen Vorschrift des § 6 der Landesbauordnung umgesetzt wurde.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat die Wohnraumförderung neu ausgerichtet. Deutlich mehr Haushalte als bisher können eine Eigentumsförderung beantragen, weil die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung angehoben wurde. Die aktuellen Finanzierungshilfen haben wir in einem Flyer zusammengestellt, den wir diesem Infobrief beifügen.

Ganz aktuell müssen wir auf den Ausbruch der Schweinepest im Kreis Borken hinweisen. Die Bekämpfung des Seuchenausbruchs bindet zurzeit viele Mitarbeiter aus allen Facheinheiten der Kreisverwaltung, so dass Verzögerungen auch in der Bauantragsbearbeitung entstehen. Hierfür bitten wir um Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hubert Grothues  
Kreisbaudezernent

  
Richard Riedel  
Leiter des Fachbereichs  
Bauen und Wohnen

<b>I. Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
Rückblick auf die Informationsveranstaltung am 15.03.2006: "Brandschutz für Entwurfsverfasser" .....	4
Optimierung der Bauüberwachung .....	6
Aktuelles .....	8
- Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) bis Ende 2008 ..	8
- Wegfall der Zustimmungspflicht für Vorhaben im Außenbereich .....	8
- Neuer Windkrafteerlass .....	8
- Schulbaurichtlinie bis 31.12.2010 gültig .....	9
- Anwendung der Wohnflächenverordnung .....	9
- Entwurf der DIN 18030 (Barrierefreies Bauen) .....	9
- Dachüberstände bei Grenzgaragen .....	10
Ergebnisse der Dienstbesprechungen mit dem Bauministerium NRW .....	11
- Zu § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW: Nachweis der Vollgeschossigkeit von Dachgeschossen .....	11
- Zu § 37 Abs. 1 BauO NRW: Notwendige Treppe ohne eigenen Treppenraum .....	12
- Zu § 38 Abs. 5 BauO NRW: Notwendige Flure als Laubengänge .....	12
Aktuelle Rechtsprechung .....	13
- Großflächiger Einzelhandel bei Verkaufsfläche über 800 qm .....	13
- Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe .....	13
- Abstandflächen im unbeplanten Innenbereich .....	14
- Bauaufsicht hat Recht zur Wohnungsbesichtigung .....	14
Online-Newsletter für Entwurfsverfasser .....	15
Telefonverzeichnis Fachbereich Bauen und Wohnen .....	16

## **II. Rückblick auf die Informationsveranstaltung am 15.03.2006**

Einmal jährlich bietet der Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken eine **Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasser** an, um über aktuelle baurechtliche Themen sowie Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren zu informieren. Die diesjährige Informationsveranstaltung wurde am 15.03.2006 als halbtägiges Seminar durchgeführt. Dabei wurde über die **Bedeutung des Brandschutzes im Baugenehmigungsverfahren** informiert. Rund 200 Entwurfsverfasser folgten der Einladung ins Kreishaus.

**Kreisbaudezernent Hubert Grothues** zeigte sich in seiner Begrüßung sehr erfreut über das große Interesse an der Informationsveranstaltung. Die hohe Teilnehmerzahl zeige die besondere Bedeutung des Brandschutzes bei der Planung von Bauvorhaben. Es sei wichtig, den Brandschutz bereits bei der Planung zu berücksichtigen, erklärte Grothues. **„Investor und Planer sollten frühzeitig den Kontakt zur Baugenehmigungsbehörde suchen, um die Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes abzustimmen“**, empfahl er. Damit könnten die Weichen für ein reibungsloses und schnelles Baugenehmigungsverfahren gestellt werden.

**Diplom-Ingenieur Thomas Kempen**, der neben seiner Tätigkeit als staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes auch Lehrbeauftragter an der Rheinisch-Westfälisch Technischen Hochschule Aachen ist, informierte die Anwesenden mit einem fachkundigen Referat zum Thema. Er ging zunächst auf das **Zusammenspiel zwischen Bauherr, Planer, Unternehmer und Behörden** ein. Weiterhin stellte Kempen die **verschiedenen Verwaltungsverfahren** mit ihren je nach Bauvorhaben unterschiedlichen Anforderungen für den Nachweis des Brandschutzes vor. Dabei beschrieb er konkret die **Anforderungen an Brandschutzkonzepte für Sonderbauten** und ging auf **Abweichungen und Erleichterungen sowie deren Kompensation** ein. Zum Abschluss erläuterte Kempen Anforderungen aus der **Industriebaurichtlinie**.

Die Teilnehmer der Veranstaltung am 15.03.2006 wurden gebeten, ein Feedback zur Veranstaltung abzugeben. 76 Teilnehmer haben den Fragebogen ausgefüllt. Hierzu folgende Übersicht:

	<b>++</b> <b>(1)</b>	<b>+</b> <b>(2)</b>	<b>o</b> <b>(3)</b>	<b>-</b> <b>(4)</b>	<b>--</b> <b>(5)</b>	<b>insgesamt</b>	<b>Ø</b>
1. Entsprach die Veranstaltung inhaltlich dem Angebot?	29 (38,16 %)	37 (48,68 %)	7 (9,21 %)	2 (2,63 %)	1 (1,32 %)	76 (100,00 %)	<b>1,80</b>
2. Wie fanden Sie Ablauf und Gestaltung?	30 (39,47 %)	40 (52,63 %)	5 (6,58 %)	1 (1,32 %)	0 (0,00 %)	76 (100,00 %)	<b>1,70</b>
3. Hat die Veranstaltung für Ihre tägliche Arbeit etwas gebracht?	15 (19,74 %)	40 (52,63 %)	14 (18,42 %)	6 (7,89 %)	1 (1,32 %)	76 (100,00 %)	<b>2,18</b>
4. Wie haben Sie sich in der Veranstaltung gefühlt?	21 (27,63 %)	44 (57,89 %)	8 (10,53 %)	2 (2,63 %)	1 (1,32 %)	76 (100,00 %)	<b>1,92</b>
<b>insgesamt</b>	<b>95</b> <b>(31,25 %)</b>	<b>161</b> <b>(52,96 %)</b>	<b>34</b> <b>(11,18 %)</b>	<b>11</b> <b>(3,62 %)</b>	<b>3</b> <b>(0,99 %)</b>	<b>304</b> <b>(100,00 %)</b>	<b>1,90</b>

	<b>angemessen</b>	<b>zu lang</b>	<b>zu kurz</b>	<b>insgesamt</b>
Wie fanden Sie die Dauer der Veranstaltung?	69 (90,79 %)	3 (3,95 %)	4 (5,26 %)	76 (100,00 %)

### Weitere Anmerkungen:

Von der Möglichkeit, weitere Anmerkungen zu der Veranstaltung und **Vorschläge für künftige Informationsveranstaltungen** zu geben, wurde wieder rege Gebrauch gemacht. Angemerkt wurde, dass die Veranstaltung für Entwurfsverfasser teilweise zu speziell gewesen sei. Es wurde angeregt, zukünftig mehr praktische Beispiele zu präsentieren. Besonderes Lob gab es für den Referenten Kempen.

Bei den Themenvorschlägen für künftige Informationsveranstaltungen wurde überwiegend eine **Veranstaltung zum Abstandflächenrecht** gewünscht. Eine entsprechende Veranstaltung planen wir für das Jahr 2007. Es ist davon auszugehen, dass dann auch die Änderung der maßgeblichen Vorschrift des § 6 BauO NRW in Kraft getreten ist.

### III. Optimierung der Bauüberwachung

Der Kreis Borken ist zuständige untere Bauaufsichtsbehörde für die kleineren kreisangehörigen Städte und Gemeinden (unter 25.000 Einwohner). Als Sonderordnungsbehörde nimmt die Bauaufsichtsbehörde Aufgaben der Gefahrenabwehr nach den hierfür erlassenen besonderen Gesetzen und Verordnungen wahr. Die Bauüberwachung stellt dabei eine wesentliche Aufgabe dar. **Die Bauaufsichtsbehörde hat bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandhaltung baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (§ 61 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW).** Neben der Bauüberwachung im allgemeinen Sinne schreibt die Landesbauordnung den unteren Bauaufsichtsbehörden konkrete Überwachungspflichten vor.

Zu den wichtigsten Aufgaben der Bauüberwachung zählen die Bauzustandsbesichtigungen. Gemäß **§ 82 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW** wird die **Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaues und der abschließenden Fertigstellung** genehmigter baulicher Anlagen von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Neben den Bauzustandsbesichtigungen haben die Bauaufsichtsbehörden nach **§ 81 BauO NRW** die grundsätzliche Pflicht zu einer **begleitenden Kontrolle während der Bauausführung**. Die Bauaufsicht des Kreises Borken war in den vergangenen Jahren nicht in der Lage, die Aufgabe der Bauüberwachung im vollem Umfang wahrzunehmen. Eine Vielzahl von angeordneten Bauabnahmen konnte nicht durchgeführt werden. Auf dieses Defizit hat auch die Bezirksregierung Münster in ihrem Bericht über die Geschäftsprüfung hingewiesen. Gleichzeitig wurde der Kreis Borken aufgefordert, die Bauüberwachung im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang durchzuführen.

Innerhalb des Fachbereiches Bauen und Wohnen wurde eine Arbeitsgruppe mit dem Projektauftrag gebildet, konkrete Handlungsempfehlungen zur Optimierung der Bauüberwachung zu entwickeln. Zwischenzeitlich sind verschiedene Maßnahmen umgesetzt worden, die eine verstärkte und effektivere Aufgabenerfüllung im Bereich der Bauüberwachung sicherstellen sollen.

Im Zuge der Untersuchungen wurde ein großes Problem deutlich: Viele Anzeige- und Nachweispflichten wurden von den Bauherren bzw. den weiteren Beteiligten nicht eingehalten. Hierdurch traten Verzögerungen auf. Zudem mussten die Unterlagen von den Mitarbeitern der Bauaufsicht nachgefordert werden, was einen erheblichen Zeitaufwand verursachte. Dadurch wurde Arbeitskraft unnötig gebunden.

Welche **Anzeigen und Nachweise für das konkrete Bauvorhaben** zu erbringen sind, **ergibt sich aus der Baugenehmigung. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Anzeigen und Nachweise rechtzeitig erbracht werden.** Informieren Sie Ihre Bauherren entsprechend bzw. übernehmen Sie diese Aufgaben, wenn Sie als Bauleiter eingesetzt sind. Gerade bei den Bauherren ist das Verständnis für die Vorlage der Anzeigen und Nachweise größer, wenn sie im zeitlichen Zusammenhang mit der Durchführung des Bauvorhabens erstellt werden. Wenn dagegen die Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt werden und die Bauaufsicht sie erst zu einem späteren Zeitpunkt -möglicherweise erst einige Jahre nach Aufnahme der Nutzung- nachfordern muss, ist der Ärger vorprogrammiert. Oft entsteht dann ein zusätzlicher Aufwand für das Erstellen der Nachweise.

Ihnen ist sicherlich bekannt, dass fehlende oder nicht rechtzeitig vorgelegte Nachweise nach **§ 84 BauO NRW Ordnungswidrigkeiten** darstellen, die grundsätzlich mit Bußgeldern zu ahnden sind. Der Kreis Borken möchte in diesen Fällen möglichst von Bußgeldern absehen. Wenn aber auch in Zukunft die Anzeigen und Nachweise in erheblichem Umfang nicht oder nicht rechtzeitig erbracht werden, entsteht dadurch zusätzlicher Arbeitsaufwand, der zu längeren Bearbeitungszeiten führt. Wir kommen dann evtl. nicht mehr umhin, die Praxis zu ändern.

**Auf folgende Nachweis- und Vorlagepflichten weisen wir besonders hin:**

**1. Anzeige des Baubeginns und Benennung des Bauleiters**

Der Bauherr oder der Bauleiter hat den **Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen (§ 75 Abs. 7 Satz 1 BauO NRW)**. Gleichzeitig ist der Bauleiter anzugeben. Der Baugenehmigung wird ein Vordruck beigelegt, der hierfür zu verwenden ist. Alternativ kann die Anzeige über Internet ([www.kreis-borken.de/bauonline](http://www.kreis-borken.de/bauonline)) erfolgen.

**2. Anzeige über Fertigstellung Rohbau und abschließende Fertigstellung**

Die **Fertigstellung des Rohbaues und die abschließende Fertigstellung** genehmigter baulicher Anlagen sind der Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn oder dem Bauleiter **jeweils eine Woche vorher anzuzeigen**, um der Bauaufsichtsbehörde eine Besichtigung des Bauzustands zu ermöglichen (**§ 82 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW**). Hierzu sind die der Baugenehmigung beigelegten Vordrucke zu verwenden. Auch hier besteht die Möglichkeit der Anzeige über Internet ([www.kreis-borken.de/bauonline](http://www.kreis-borken.de/bauonline)).

**3. Benennung des Sachverständigen für stichprobenhafte Kontrollen**

Die Landesbauordnung gibt die Möglichkeit, dass für bestimmte bautechnische Nachweise **Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen** vorgelegt werden (§ 68 Abs. 2 oder § 72 Abs. 6 BauO NRW). Sofern entsprechende Bescheinigungen vorgelegt werden, hat sich die Bauüberwachung nicht auf Sachbereiche zu beziehen, die von staatlich anerkannten Sachverständigen wahrgenommen werden. In diesen Fällen ist der Bauherr gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, **mit der Vorlage der Sachverständigenbescheinigungen die staatlich anerkannten Sachverständigen zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt sind**.

**4. Bescheinigung des Sachverständigen über die stichprobenhaften Kontrollen**

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, für die der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen vorliegen, sind von den Sachverständigen **Bescheinigungen einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenartige Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben**, dass die baulichen Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind. Bauzustandsbesichtigungen finden insoweit nicht statt (**§ 82 Abs. 4 BauO NRW**).

**5. Anzeige zur Abnahme der Stahlbewehrung**

Wenn die bautechnischen Nachweise durch den Kreis Borken geprüft wurden, hat der Kreis auch die Übereinstimmung von Nachweisen und Bauausführung zu überprüfen (§ 81 Abs. 1 BauO NRW). Hierzu zählen u.a. die Abnahmen der Stahlbewehrungen. **Mindestens 48 Stunden vor Ausführung der Betonierungsarbeiten ist dem Kreis die Abnahme der Stahlbewehrungen anzumelden**. Die Anmeldung kann fernmündlich (02861 / 82 2324) oder per E-Mail ([w.boeing@kreis-borken.de](mailto:w.boeing@kreis-borken.de)) erfolgen.

Darüber hinaus ergeben sich aus der Baugenehmigung **weitere Aufbewahrungs- und Nachweispflichten**. Je nach Bauvorhaben sind Sachverständigenbescheinigungen, Fachunternehmererklärungen, Zulassungsbescheinigungen, Eignungsnachweise, Abnahmeberichte, Bauleitererklärungen sowie weitere Nachweise und Bescheinigungen aufzubewahren oder auch der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Auch hier bitten wir Sie in Zusammenarbeit mit den Bauherren sicherzustellen, dass die vorgeschriebenen Unterlagen rechtzeitig erstellt und bei Bedarf vorgelegt werden.

## IV. Aktuelles

### 1. Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist bis Ende 2008

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erleichtert die **Nutzungsänderung von ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden**. Die Regelung soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung tragen. Erhaltenswerte Bausubstanz soll nach den Vorstellungen des Gesetzgebers auch dann weitergenutzt werden, wenn diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke erforderlich ist.

Zu den wichtigsten Voraussetzungen für die Umnutzung gehört, dass die Bausubstanz erhaltenswert ist und die Gebäude in ihrer äußeren Gestalt im Wesentlichen erhalten bleiben. Darüber hinaus müssen die Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden sein und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen. Zudem dürfen maximal drei Wohnungen je Hofstelle entstehen. Die Gebäude können auch gewerblich genutzt werden, wenn dies außenbereichsverträglich ist.

Nach **§ 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. c BauGB** darf die Aufgabe der bisherigen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen. Die Bundesländer können diese **Frist bis zum 31.12.2008 aussetzen**. Bis Ende 2004 hatte Nordrhein-Westfalen von dieser Möglichkeit bereits Gebrauch gemacht. Im Dezember des vergangenen Jahres beschloss der Landtag nun die weitere Aussetzung der Sieben-Jahres-Frist bis Ende 2008. **So gilt für alle Nutzungsänderungsanträge auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, die bis zum 31.12.2008 mit vollständigen Unterlagen eingereicht werden, dass die Sieben-Jahres-Frist nicht anzuwenden ist.** Zurzeit reicht es damit aus, wenn das Gebäude zu irgendeinem Zeitpunkt landwirtschaftlich und bis zur beantragten Nutzungsänderung niemals landwirtschaftsfremd genutzt war.

### 2. Wegfall der Zustimmungspflicht für Vorhaben im Außenbereich

Der Bundesgesetzgeber hat durch § 36 Abs. 1 Satz 4 BauGB die Landesregierungen ermächtigt, für Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB (sonstige und begünstigte Vorhaben) die **Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde** vorzuschreiben. In Nordrhein-Westfalen war für diese Vorhaben bisher die Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde einzuholen. Für den Kreis Borken als untere Bauaufsichtsbehörde ist die Bezirksregierung Münster obere Bauaufsichtsbehörde. **Durch die vierte Änderungs-Verordnung zur Durchführung des BauGB ist das Zustimmungserfordernis entfallen.** Die Verordnung ist am 13.10.2005 in Kraft getreten.

### 3. Neuer Windkrafteerlass

Ein gemeinsamer **Runderlass über die Grundsätze zur Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen** ersetzt den bisherigen Windenergieerlass. Die nordrhein-westfälische Landesregierung zielt mit dem neuen Erlass darauf ab, allen Beteiligten **Hilfestellung bei der Planung und Zulassung von Windkraftanlagen** zu geben. Der Erlass gibt Hinweise zur Landes- und Regionalplanung, zur Bauleitplanung, zu den Verfahren zur Genehmigung von Windkraftanlagen, zu den Zulässigkeitsvoraussetzungen und zur Überwachung der Anlagen.

Der Erlass wurde am 17.11.2005 im Ministerialblatt NRW veröffentlicht und kann unter

„<http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Bauverwaltung/windkrafteerlass/Windkraftanlagenenerlass.pdf>“ abgerufen werden.

#### 4. Schulbaurichtlinie bis 31.12.2010 gültig

Durch Erlass des Ministeriums für Städtebau, Kultur und Sport NRW vom 29.11.2000 wurde die **Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (Schulbaurichtlinie)** als **besondere Verwaltungsvorschrift zu § 54 BauO NRW** erlassen. Die Gültigkeit der Richtlinie war zunächst bis zum 31.12.2005 befristet. Mittlerweile hat das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW die Gültigkeit der Schulbaurichtlinie bis zum 31.12.2010 verlängert. Die Schulbaurichtlinie kann über die Internetseite „[http://sgv.im.nrw.de/lmi/owa/pl\\_text\\_anzeigen?v\\_id=1120050120110339791](http://sgv.im.nrw.de/lmi/owa/pl_text_anzeigen?v_id=1120050120110339791)“ abgerufen werden.

#### 5. Anwendung der Wohnflächenverordnung

Am 01.01.2004 ist die **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)** in Kraft getreten ([www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woflv/gesamt.pdf](http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woflv/gesamt.pdf)) und hat damit die alte Regelung der II. BerechnungsVO ersetzt. Die Wohnflächenverordnung gilt unmittelbar nur für die **Berechnung der Wohnfläche im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung**. Bei frei finanziertem Wohnraum gibt es grundsätzlich keine allgemeingültige Rechtsnorm zur Wohnflächenberechnung.

In der Praxis hat es sich aber bewährt, dass auch im Baugenehmigungsverfahren die Berechnung der Wohnfläche **in Anlehnung an die Richtlinien zur Wohnungsbauförderung** erfolgt. Dies ist insbesondere für Bauvorhaben im Außenbereich von Bedeutung, da hier die Größe der Wohnfläche eine besondere Rolle spielt. Ein Problem entstand nun dadurch, dass die neue Wohnflächenverordnung keinen Abzug für Verkehrsflächen vorsieht. Nach der alten Regelung des § 44 Abs. 3 II. BerechnungsVO konnte bei der Wohnflächenberechnung für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen für **Verkehrsflächen ein Abzug von bis zu 10 % von der ermittelten Grundfläche der Wohnung** vorgenommen werden. Die Bezirksregierung Münster hat hierzu klar gestellt, dass der Abzug der Verkehrsfläche in Anlehnung an die alte Vorschrift des § 44 Abs. 3 II. BerechnungsVO weiterhin möglich ist.

#### 6. Entwurf der DIN 18030 (Barrierefreies Bauen) liegt vor

Das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) hat im Januar 2006 den **Entwurf zur neuen Norm DIN 18030** herausgegeben, in dem die **bisherigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen DIN 18025 und die DIN 18024** zusammengeführt und aktualisiert werden. Die so genannte Warte- und Widerspruchsfrist endete zum 30.04.2006, so dass damit zu rechnen ist, dass die neue DIN in Kürze in Kraft tritt.

Die neue DIN enthält zum Teil neue Anforderungen. Diese leiten sich aus den Erkenntnissen ab, die auf dem Feld des barrierefreien Planens und Bauens in den letzten Jahren gewonnen wurden. Personengruppen wie Blinde, Sehbehinderte, Hörgeschädigte, Rollstuhlfahrer, Gehbehinderte, klein- und großwüchsige Menschen und Menschen mit sonstigen Behinderungen sollen mehr Berücksichtigung finden. So gewinnen auch Orientierungshilfen, die die barrierefreie sensorische Nutzung ermöglichen (Hören, Tasten, Fühlen) an Bedeutung. Die Norm soll allgemein für die **Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Gebäuden und barrierefreien Verkehrs- und Außenanlagen** gelten. Sie enthält neben ergonomischen Grundlagen (Abschnitt 4) und allgemeinen Planungsanforderungen (Abschnitt 5) besondere Planungsanforderungen an die barrierefreie Gestaltung von Gebäuden (Abschnitt 6) sowie an die barrierefreie Gestaltung von Verkehrs- und Außenanlagen (Abschnitt 7).

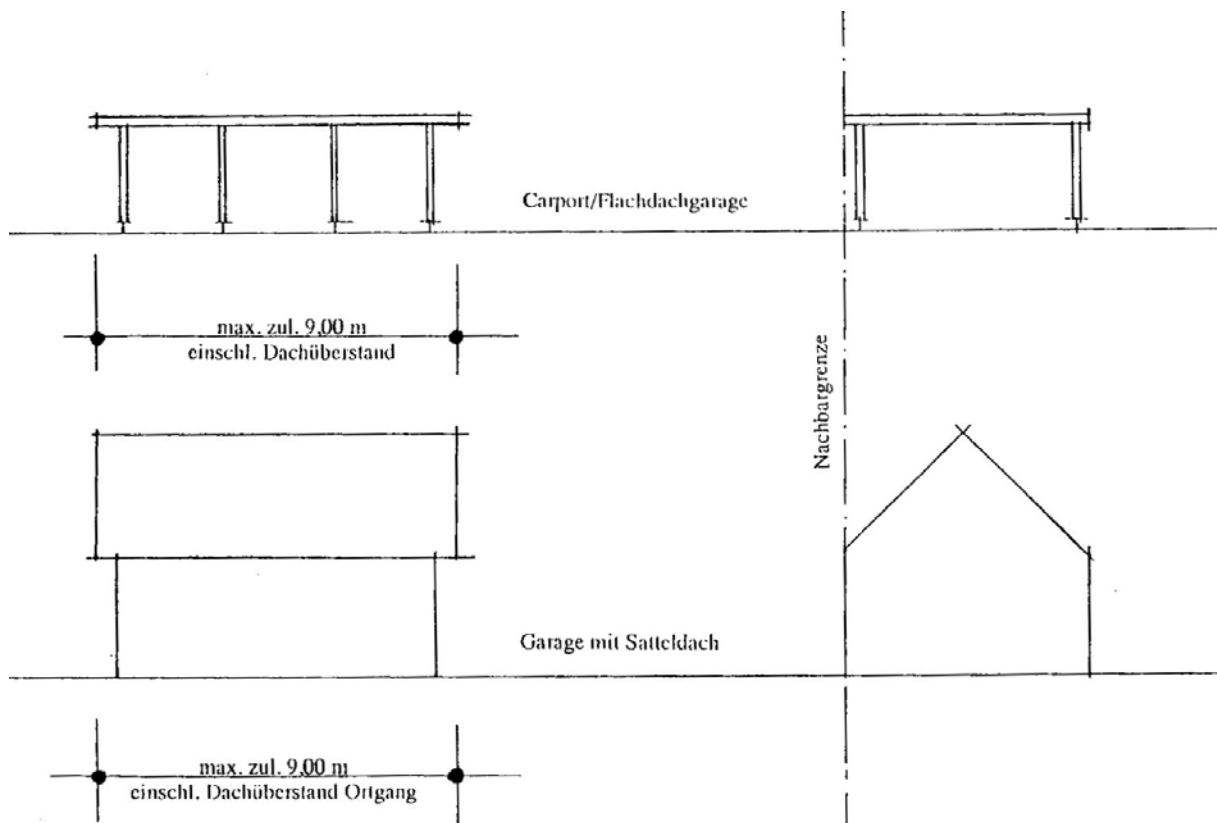
Der Entwurf der DIN 18030 kann über das Deutsche Institut für Normung e.V. ([www.din.de](http://www.din.de)) oder über den Verlag Beuth ([www.beuth.de](http://www.beuth.de)) bestellt werden.

## 7. Dachüberstände bei Grenzgaragen

Gemäß § 6 Abs. 11 Nr. 1 BauO NRW sind an einer Nachbargrenze gebaute überdachte Stellplätze und Garagen bis zu einer Länge von 9,0 m in den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandfläche zulässig, wobei die Grenzbebauung zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15,0 m nicht überschreiten darf.

In der Vergangenheit gab es unterschiedliche Auffassungen, inwieweit Dachüberstände zur Garagenlänge zählen und auf die zulässige Grenzbebauung angerechnet werden. Vom Bauministerium NRW ist inzwischen klar gestellt worden, dass **eine Garage inkl. Dachüberstand die zulässige Grenzbebauung nicht überschreiten darf**. Es ist nicht nur auf die Wandlänge, sondern auf die gesamte Bebauung, als auch auf den Dachüberstand abzustellen. Das wird auch deutlich bei der Bemessung von überdachten Stellplätzen, die in der Regel keine Wand haben und deshalb nur nach ihrem Dach bemessen werden können. Sie sollen an der Grenze nicht anders behandelt werden als geschlossene Garagen und umgekehrt.

Es bleibt daher festzuhalten, dass eine Grenzgarage unzulässig ist, wenn sie mit Dachüberstand das Maß von 9,00 m überschreitet.



## 8. Ergebnisse der Dienstbesprechungen mit dem Bauministerium NRW

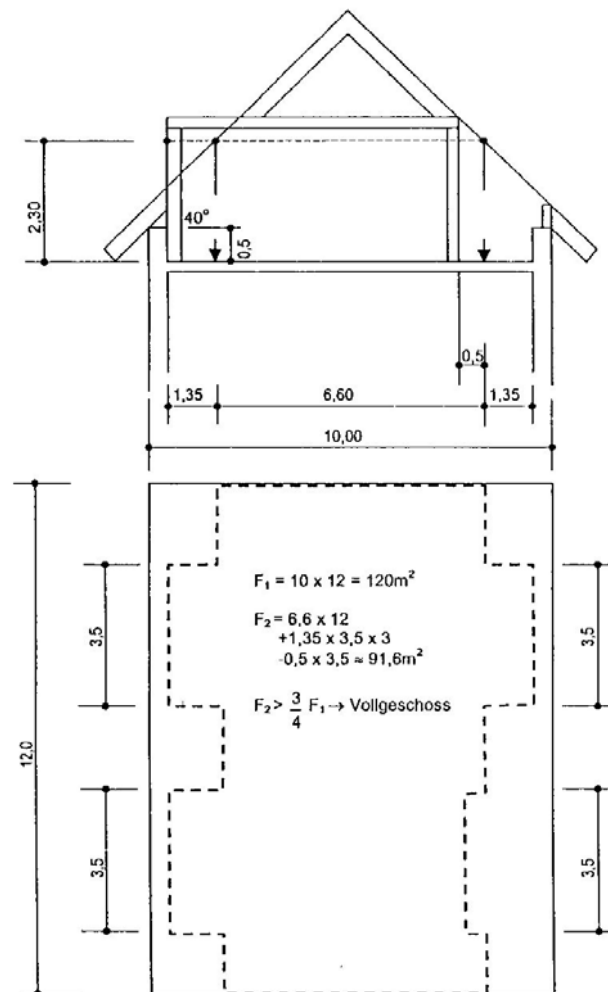
Oberste Bauaufsichtsbehörde für das Land Nordrhein-Westfalen ist das Ministerium für Bauen und Verkehr. Das Ministerium führt regelmäßig Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden aus den verschiedenen Regierungsbezirken durch. In den letzten Besprechungen hat das Bauministerium u.a. auf folgende Punkte hingewiesen:

### A. Zu § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW:

#### Nachweis der Vollgeschossigkeit von Dachgeschossen

Nach § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW ist ein **Geschoss mit geneigten Dachflächen ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat**. Probleme bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche treten in der Praxis häufig dann auf, wenn **Dachflächen zum Teil „unterbrochen“ werden**, um den Nutzern des Dachgeschosses auch einen Aufenthalt im Freien zu ermöglichen.

Die **maßgebliche Grundfläche** ergibt sich aus den **das Geschoss umfassenden äußeren Bauteilen**. In der Regel bilden die Giebelwände den seitlichen Abschluss, während die geneigten Dachflächen das Geschoss nach oben hin begrenzen. Bereiche, die keinen oberen Abschluss haben und damit nicht allseitig umschlossen sind, sind nicht in die maßgebende Grundfläche einzubeziehen. Eine Ausnahme bilden **Dacheinschnitte (wie Dachterrassen oder Loggien)**, die die geneigte Dachfläche nur geringfügig unterbrechen. Solche Dacheinschnitte sind Bestandteil des geneigten Daches und werden deshalb bei der Berechnung der Grundfläche berücksichtigt.



Beispiel zur Bemessung eines Dachraumes mit Aufbauten und Einschnitten (Abdruck aus Gädtke/Temme/Heintz, Kommentar zur BauO NRW, 10. Auflage, S. 200, mit Genehmigung des Werner Verlags)

## B. Zu § 37 BauO NRW: Notwendige Treppe ohne eigenen Treppenraum

Nach § 37 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW muss **jede notwendige Treppe in einem eigenen Treppenraum liegen, mit Ausnahme von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen**. Mit dem Bauministerium wurde der Vorschlag diskutiert, die Ausnahme auf Gebäude geringer Höhe auszudehnen, weil man den ersten Rettungsweg auch über eine außen liegende Treppe führen könnte, wie es in einigen Sonderbauverordnungen vorgesehen ist.

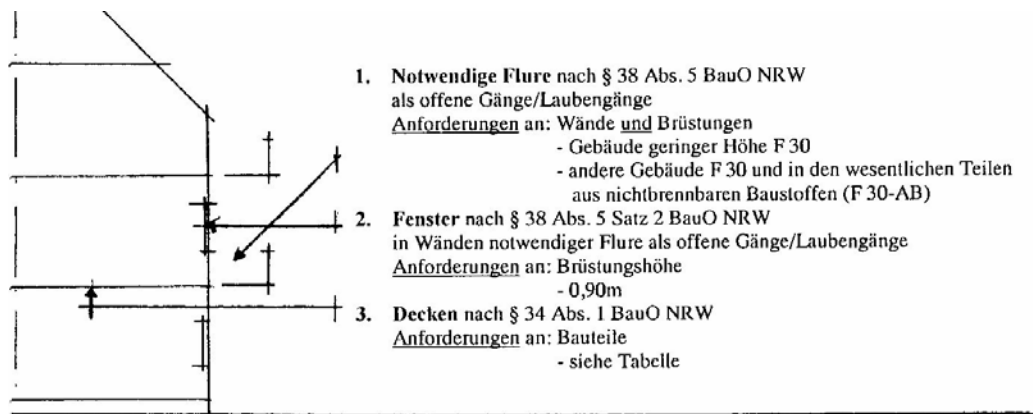
Das Bauministerium weist darauf hin, dass nach den Sonderbauverordnungen immer nur der zweite Rettungsweg als außen liegende Treppe realisiert werden kann. Beim ersten Rettungsweg ist zu berücksichtigen, dass dieser ständig von den Nutzern des Gebäudes in Anspruch genommen wird, so dass sich bei einer außen liegenden Treppe vor allem Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit (Rutschgefahr im Winter, Witterungseinflüsse) ergeben könnten.

Bei **Änderungen im Bestand** kann durch die Außentreppe ein sicherer Rettungsweg geschaffen werden, der die bestehende Rettungswegsituation wesentlich verbessern kann. Dem gegenüber ist es häufig nur mit erheblichem Aufwand möglich, innerhalb des Gebäudes einen Treppenraum herzustellen, der dem heutigen Sicherheitsstandard entspricht. Nach Auffassung des Bauministeriums bestehen daher keine Bedenken, wenn in diesen Fällen bei Gebäuden geringer Höhe **eine Abweichung von § 37 Abs. 1 BauO NRW** erteilt wird. Eine Änderung der grundsätzlichen Anforderung wird dagegen vom Bauministerium nicht befürwortet.

## C. Zu § 38 Abs. 5 BauO NRW: Notwendige Flure als Laubengänge

Gemäß § 38 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind **Wände und Brüstungen von notwendigen Fluren, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet werden (sog. Laubengänge), in Gebäuden geringer Höhe in der Feuerwiderstandsklasse F 30 herzustellen**. Von den Bauherren werden hier zunehmend transparente Brüstungen gewünscht, die diese Anforderungen nicht erfüllen. Dem Bauministerium wurde die Frage gestellt, ob beispielsweise eine Breite des offenen Ganges von 1,50 m – 2,00 m eine Abweichung von der Anforderung F30-AB für die Brüstung rechtfertigen würde.

Das Bauministerium weist auf das Ziel der Vorschrift hin, dass im Brandfall der darüber liegende Gang noch als Rettungsweg genutzt werden kann. Dabei sollen sich flüchtende Personen ebenso wie die Einsatzkräfte der Feuerwehr bei ihrem Lösch-einsatz kriechend hinter der Brüstung auf dem Laubengang bewegen können. Es liegen keine Erkenntnisse (z.B. aus Brandversuchen) vor, dass durch tiefere Laubengänge (1,50 m – 2,00 m) die bei einem Brand erzeugte Wärmestrahlung durch eine solche bauliche Maßnahme wirksam verhindert werden könnte. **Eine Abweichung von der Anforderung an die Brüstung von offenen Gängen (F30-AB) in § 38 Abs. 5 BauO NRW ist deshalb nach Auffassung des Bauministeriums nicht vertretbar.**



## V. Aktuelle Rechtsprechung

### 1. Großflächiger Einzelhandel bei Verkaufsfläche über 800 qm

Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel erst dann **großflächig** im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), **wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten**. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 24.11.2005 (Az.: 4 C 10.04 – BauR 2006, S. 639 ff.) entschieden und damit die bisherige Grenze von 700 qm nach oben korrigiert.

Der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt als Betriebstyp der **großflächige Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit** zugrunde. Ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm gelten Einzelhandelsbetriebe als großflächig und sind damit **außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig**. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb geht man davon aus, dass der Betrieb sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Von dieser Regelvermutung kann nur bei einer **atypischen Fallgestaltung** abgewichen werden. Das kann z.B. bei Fachmärkten mit schmalen und nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Fall sein. Wenn nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht zu erwarten sind, können solche Betriebe auch außerhalb von Kerngebieten und Sondergebieten zugelassen werden.

Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes enthält auch Hinweise zur **Ermittlung der Verkaufsfläche**. Grundsätzlich ist die Verkaufsfläche als die Fläche definiert, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Das Bundesverwaltungsgericht stellt in dem Urteil vom 24.11.2005 klar, dass bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen sind. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.

### 2. Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO kann auch dann vorliegen, wenn eine „**Funktionseinheit**“ **aus mehreren Betrieben** vorliegt (**Sonderfall der Agglomeration**). Dabei spielen Gesichtspunkte eines gemeinsamen Nutzungskonzeptes, der Ergänzung der Sortimente oder auch der Nutzung von Synergieeffekten eine Rolle. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem weiteren Verfahren am 24.11.2005 (Az.: 4 C 14.04 – BauR 2006, S. 644 ff.) entschieden, dass es sich nach **baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten** bestimmt, ob es sich um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt. Im konkreten Fall hatte das Bundesverwaltungsgericht bei einem Lebensmittelmarkt, bei dem im gleichen Gebäude ein Backshop sowie ein Laden für Toto/Lotto, Zeitschriften und Schreibwaren eingerichtet waren, eine betriebliche Einheit und zusammen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb angenommen. Nach den Ausführungen des Gerichtes erbringen diese Betriebsbereiche dem Lebensmittelmarkt zuzurechnende „Nebenleistungen“. Die für sie in Anspruch genommenen Flächen sind im Vergleich zur Fläche des Hauptbetriebes untergeordnet. Beide Sortimente könnten ohne weiteres in dem Lebensmittelmarkt angeboten werden, wie dies bei anderen Betrieben dieser Art häufig der Fall ist.

Laut Bundesverwaltungsgericht ist ein Einzelhandelsbetrieb dann als **selbständig** anzusehen, wenn er **unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann** und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dies ist bei einem Betrieb zu bejahen, der über einen **eigenen Eingang**, eine **eigene Anlieferung** und **eigene Personalräume** verfügt. Die Verkaufsstätte muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. So hat das Bundesverwaltungsgericht in einem weiteren Urteil am 24.11.2005 einen Getränkemarkt neben einem Lebensmittel-Discount-Markt als selbständigen Betrieb eingestuft (Az.: 4 C 8.05 - BauR 2006, S. 648 f.).

### 3. Abstandflächen im unbeplanten Innenbereich

Gemäß **§ 6 Abs. 16 BauO NRW** können **in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet oder verlangt werden**, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange rechtfertigen und wenn Gründe des Brand-schutzes nicht entgegenstehen. Sinn der Regelung ist die Erhaltung alter Ortsbilder und historischer Bausubstanz auch durch Ermöglichung der Einfügung von Neubauten in gewachsene Stadtstrukturen unter Einhaltung alter Straßenfluchten und zur Erhaltung von Traufgassen.

Das OVG NRW hat mit Beschluss vom 02.12.2005 (Az.: 7 B 1411/05 – BauR 2006, S. 576) nochmals herausgestellt, dass bei einem **Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)** besondere städtebauliche Gründe geringere Tiefen der Abstandflächen nicht schon rechtfertigen, wenn das Vorhaben sich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einfügt. § 6 Abs. 16 BauO NRW verlangt als Ausnahmetatbestand besondere städtebauliche Verhältnisse für eine Unterschreitung der Abstandfläche. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn ein Gebäude, das die Abstandflächen einhält, störend aus dem Rahmen eines sonst durch im Wesentlichen einheitliche Bebauung geprägten Straßen- oder Umgebungsbildes fallen würde. Liegt das Grundstück in „zweiter Reihe“ etwa 20 m von der Straße entfernt, vermag es das Straßenbild nicht zu prägen und eine Unterschreitung der Abstandfläche ist nicht gerechtfertigt.

### 4. Bauaufsicht hat Recht zur Wohnungsbesichtigung

Die Bewohner haben die **Besichtigung ihrer Wohnung durch die Bauaufsichtsbehörde zu dulden, wenn der Verdacht besteht, dass die Wohnungsnutzung bauaufsichtlich nicht genehmigt worden ist**. Eine entsprechende Entscheidung hat das OVG Rheinland-Pfalz mit Urteil vom 15.02.2006 (Az.: 8 A 11500/05 – BauR 2006, S. 732) getroffen.

Das OVG stellt klar, dass das bauaufsichtliche Betreten der Wohnung keine -nur unter den engen Voraussetzungen des Grundgesetzes zulässige- Wohnungsdurchsuchung ist. Die Behörde dringt nicht zielgerichtet in die Privatsphäre der Wohnungsinhaber ein. Eine Besichtigung ist bereits zulässig, wenn eine **dringende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung** besteht. Eine solche Gefahr stellt schon der **Verstoß gegen die baurechtliche Genehmigungspflicht** dar, da diese der Bausicherheit und damit dem Schutz von Leben und Gesundheit von Menschen dient.

Das OVG sah in dem konkreten Fall in der Wohnungsbesichtigung auch keinen unangemessen schweren Eingriff, da die Besichtigung an einem von den Klägern selbst benannten Termin stattfinden sollte, so dass sie sich darauf einstellen konnten. Durch die Besichtigung erfolgt schließlich eine Gleichbehandlung mit denjenigen Bürgern, die ein Genehmigungsverfahren eingeleitet und in diesem Rahmen ebenfalls eine Bauzustandsbesichtigung zu dulden haben.

## VI. Online-Newsletter für Entwurfsverfasser

Seit dem Jahr 2002 informieren wir Sie in den Informationsveranstaltungen und durch die Infobriefe über aktuelle baurechtliche Themen und wichtige Fragen zu den Antragsverfahren.

Um Sie und damit auch die Bauherren zukünftig noch aktueller zu informieren, bieten wir Ihnen als zusätzlichen Service ab sofort die Möglichkeit der Abonnie rung eines **kostenlosen E-Mail-Newsletters** an. Dieser Newsletter wird Sie über aktuelle Entwicklungen, Gesetzesänderungen, Urteile und Fördermöglichkeiten informieren. Außerdem werden Ihnen mit dem Newsletter auch unsere Infobriefe in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

Wir werden den Newsletter unregelmäßig und nur bei Bedarf zur Verteilung von Informationen einsetzen, die für Sie und damit auch für die Bauherren von besonderer Bedeutung sind und deshalb nicht bis zur Auflage des nächsten Infobriefes aufgeschoben werden können.

Allgemeine Informationen zu baurechtlichen Angelegenheiten, Formulare, Online-Vordrucke und Informationen über den Bearbeitungsstand von Bauanträgen können Sie weiterhin auf unseren Internetseiten erhalten ([www.kreis-borken.de](http://www.kreis-borken.de): Pfad: „Kreisverwaltung“ – „Aufgabenbereiche“ – „Planen, Bauen, Wohnen“). Den Newsletter finden Sie dort unter der Rubrik „Publikationen“.

Unter folgender Internetadresse können Sie den Newsletter direkt bestellen:

[http://www.kreis-borken.de/kreisverwaltung/da\\_bauenwohnen/newsletter.php](http://www.kreis-borken.de/kreisverwaltung/da_bauenwohnen/newsletter.php)

Wir würden uns freuen, wenn Sie unser neues Serviceangebot in Anspruch nehmen. Ihre Meinung bzw. Anregungen und Kritik nimmt Herr Dirk Heilken (E-Mail: [d.heilken@kreis-borken.de](mailto:d.heilken@kreis-borken.de) / Telefon-Nr. 02861 /82 2306) gerne entgegen.

Sofern Sie den Newsletter zu einem späteren Zeitpunkt nicht weiter beziehen wollen, können Sie ihn unter der o. g. Internetadresse auch wieder abbestellen.

## VII. Telefonverzeichnis Fachbereich Bauen und Wohnen

Stand: 15.05.2006

Funktion	Name	Telefon-Nr.	Telefax-Nr.	E-Mail
Fachbereichsleiter	Richard Riedel	02861- 82 2310	02861- 82 271 2310	<a href="mailto:r.riedel@kreis-borken.de">r.riedel@kreis-borken.de</a>
<b>Fachabteilung Bauaufsicht</b>				
Fachabteilungsleiter	Werner Dahlhaus	02861- 82 2308	02861- 82 271 2308	<a href="mailto:w.dahlhaus@kreis-borken.de">w.dahlhaus@kreis-borken.de</a>
Leiter des technischen Aufgabenbereiches	Günter Schlüter	02861- 82 2326	02861- 82 271 2326	<a href="mailto:g.schlueter@kreis-borken.de">g.schlueter@kreis-borken.de</a>
<b>Team I</b>				
Teamkoordinatorin und Sachbearbeiterin Technik Isselburg und Legden	Beate Heuer	02861- 82 2316	02861- 82 271 2316	<a href="mailto:b.heuer@kreis-borken.de">b.heuer@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Technik Rhede	Karl-Heinz Busch	02861- 82 2314	02861- 82 271 2314	<a href="mailto:kh.busch@kreis-borken.de">kh.busch@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Verwaltung Isselburg, Legden und Rhede	Reinhold Osterholt	02861- 82 2312	02861- 82 271 2312	<a href="mailto:r.osterholt@kreis-borken.de">r.osterholt@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Technik Raesfeld	Guido Leeck	02861- 82 2314	02861- 82 272 2314	<a href="mailto:g.leeck@kreis-borken.de">g.leeck@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Technik Reken	Berthold Beckmann	02861- 82 2318	02861- 82 271 2318	<a href="mailto:b.beckmann@kreis-borken.de">b.beckmann@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Verwaltung Raesfeld und Reken	Rainer Wüst	02861- 82 2315	02861- 82 271 2315	<a href="mailto:r.wuest@kreis-borken.de">r.wuest@kreis-borken.de</a>
Teamsekretärin	Britta Vierhaus	02861- 82 2313	02861- 82 271 2311	<a href="mailto:b.vierhaus@kreis-borken.de">b.vierhaus@kreis-borken.de</a>
<b>Team II</b>				
Teamkoordinator und Sachbearbeiter Technik Heiden	Günter Schlüter	02861- 82 2326	02861- 82 271 2326	<a href="mailto:g.schlueter@kreis-borken.de">g.schlueter@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Technik Gescher	Martin Löttert	02861- 82 2325	02861- 82 271 2325	<a href="mailto:m.loettert@kreis-borken.de">m.loettert@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiterin Verwaltung Heiden und Gescher	Sabrina Blöbaum	02861- 82 2327	02861- 82 271 2327	<a href="mailto:s.bloebaum@kreis-borken.de">s.bloebaum@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Technik Stadtlohn	Jürgen Wilmink	02861- 82 2328	02861- 82 272 2328	<a href="mailto:j.wilmink@kreis-borken.de">j.wilmink@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Verwaltung Vreden	Andreas Brinkhues	02861- 82 2331	02861- 82 271 2331	<a href="mailto:a.brinkhues@kreis-borken.de">a.brinkhues@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Technik Velen	Christoph Brauck	02861- 82 2328	02861- 82 271 2328	<a href="mailto:c.brauck@kreis-borken.de">c.brauck@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Verwaltung Velen	Rainer Wüst	02861- 82 2315	02861- 82 271 2315	<a href="mailto:r.wuest@kreis-borken.de">r.wuest@kreis-borken.de</a>
Teamsekretärin	Nicole Keck	02861- 82 2330	02861- 82 271 2330	<a href="mailto:n.keck@kreis-borken.de">n.keck@kreis-borken.de</a>
<b>Team III</b>				
Teamkoordinator und Sachbearbeiter Technik Südlohn	Alfons Schäpers	02861- 82 2334	02861- 82 271 2334	<a href="mailto:alfons.schaepers@kreis-borken.de">alfons.schaepers@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Technik Heek und Schöppingen	Heinz-Bernd Gewering	02861- 82 2335	02861- 82 271 2335	<a href="mailto:h.gewering@kreis-borken.de">h.gewering@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Verwaltung Südlohn, Heek und Schöppingen	Dietmar Block	02861- 82 2329	02861- 82 271 2329	<a href="mailto:d.block@kreis-borken.de">d.block@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Technik Vreden	Heinz Grotenhoff	02861- 82 2333	02861- 82 271 2333	<a href="mailto:h.grotenhoff@kreis-borken.de">h.grotenhoff@kreis-borken.de</a>
	Gudrun Kühn (Teilz.)	02861- 82 2333	02861- 82 272 2333	<a href="mailto:g.kuehn@kreis-borken.de">g.kuehn@kreis-borken.de</a>
	Martina Strauch (Teilz.)	02861- 82 2335	02861- 82 272 2335	<a href="mailto:m.strauch@kreis-borken.de">m.strauch@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Verwaltung Vreden	Andreas Brinkhues	02861- 82 2331	02861- 82 271 2331	<a href="mailto:a.brinkhues@kreis-borken.de">a.brinkhues@kreis-borken.de</a>
Teamsekretärin	Elfriede Paus	02861- 82 2332	02861- 82 271 2332	<a href="mailto:e.paus@kreis-borken.de">e.paus@kreis-borken.de</a>

<b>Obere Bauaufsicht</b>	<b>Name</b>	<b>Telefon-Nr.</b>	<b>Telefax-Nr.</b>	<b>E-Mail</b>
Sachbearbeiter Verwaltung Ahaus und Gronau	Jürgen Hübers	02861- 82 2305	02861- 82 271 2306	<a href="mailto:j.huebers@kreis-borken.de">j.huebers@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiter Verwaltung Bocholt und Borken	Dirk Heilken	02861- 82 2306	02861- 82 272 2306	<a href="mailto:d.heilken@kreis-borken.de">d.heilken@kreis-borken.de</a>
Technischer Aufgabenbereich	Günter Schlüter	02861- 82 2326	02861- 82 271 2326	<a href="mailto:g.schlueter@kreis-borken.de">g.schlueter@kreis-borken.de</a>
<b>Service</b>				
Bautechnische Nachweise und Immissionsschutz	Wilhelm Böing	02861- 82 2324	02861- 82 271 2324	<a href="mailto:w.boeing@kreis-borken.de">w.boeing@kreis-borken.de</a>
Vorberatung und Koordinierung bei gewerblichen Bauvorhaben (Lotse)	Hubert Wewering	02861- 82 2304	02861- 82 271 2304	<a href="mailto:h.wewering@kreis-borken.de">h.wewering@kreis-borken.de</a>
Überwachung haustechnischer Anlagen	Dirk Schulte	02861- 82 2323	02861- 82 271 2305	<a href="mailto:d.schulte@kreis-borken.de">d.schulte@kreis-borken.de</a>
Bauüberwachung	Klaus Becker	02861- 82 2320	02861- 82 271 2320	<a href="mailto:k.becker@kreis-borken.de">k.becker@kreis-borken.de</a>
	Markus Große Ahlert	02861- 82 2320	02861- 82 272 2320	<a href="mailto:m.grosseahlert@kreis-borken.de">m.grosseahlert@kreis-borken.de</a>
Führung Grundstückskataster und Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis	Dieter Schleif	02861- 82 2322	02861- 82 271 2321	<a href="mailto:d.schleif@kreis-borken.de">d.schleif@kreis-borken.de</a>
Zentraler Schreibdienst für den Fachbereich	Annegret Große-Wolter (Teilz.)	02861- 82 2303	02861- 82 271 2303	<a href="mailto:a.grosse-wolter@kreis-borken.de">a.grosse-wolter@kreis-borken.de</a>
	Klara Sieverding	02861- 82 2309	02861- 82 271 2309	<a href="mailto:k.sieverding@kreis-borken.de">k.sieverding@kreis-borken.de</a>
	Gabriele Südhoff-Lukas	02861- 82 2311	02861- 82 271 2311	<a href="mailto:g.suedhoff@kreis-borken.de">g.suedhoff@kreis-borken.de</a>
<b>Stabsstelle Planung</b>				
Leiter Stabsstelle	Hubert Wewering	02861- 82 2304	02861- 82 271 2304	<a href="mailto:h.wewering@kreis-borken.de">h.wewering@kreis-borken.de</a>
Städtebauliche Planungen	Clemens Averkamp	02861- 82 2340	02861- 82 271 2340	<a href="mailto:c.averkamp@kreis-borken.de">c.averkamp@kreis-borken.de</a>
Rauminformation	Wilfried Knüwer	02861- 82 2338	02861- 82 271 2338	<a href="mailto:w.knuewer@kreis-borken.de">w.knuewer@kreis-borken.de</a>
Sachbearbeiterin Verwaltung	Susanne Blechinger	02861- 82 2337	02861- 82 271 2337	<a href="mailto:s.blechinger@kreis-borken.de">s.blechinger@kreis-borken.de</a>
<b>Fachabteilung Wohnungsbauförderung</b>				
Fachabteilungsleiter sowie Förderung von Mietwohnungen, Heimplätzen, Aufsichts- und Widerspruchsangelegenheiten	Friedhelm Rohring	02861- 82 2349	02861- 82 271 2349	<a href="mailto:f.rohring@kreis-borken.de">f.rohring@kreis-borken.de</a>
Wohnungsbauförderung Borken, Heek, Heiden, Isselburg, Raesfeld, Reken, Rhede, Schöppingen, Südlohn	Hans Althoff	02861- 82 2353	02861- 82 271 2353	<a href="mailto:h.althoff@kreis-borken.de">h.althoff@kreis-borken.de</a>
Wohnungsbauförderung Ahaus, Gronau, Legden, Velen und investive Maßnahmen im Bestand	Werner Hörst	02861- 82 2351	02861- 82 271 2351	<a href="mailto:w.hoerst@kreis-borken.de">w.hoerst@kreis-borken.de</a>
Wohnungsbauförderung Gescher, Stadtlohn, Vreden	Hannelore Hinske (Teilz.)	02861- 82 2354	02861- 82 271 2354	<a href="mailto:h.hinske@kreis-borken.de">h.hinske@kreis-borken.de</a>
Wohnraumüberwachung Heek, Isselburg, Legden, Raesfeld, Reken und Südlohn	Maria Jöster (Teilz.)	02861- 82 2350	02861- 82 271 2350	<a href="mailto:m.joester@kreis-borken.de">m.joester@kreis-borken.de</a>
Wohnraumüberwachung Gescher, Heiden, Rhede Schöppingen, Stadtlohn, Velen und Vreden	Ulrich Wenning	02861- 82 2352	02861- 82 271 2352	<a href="mailto:u.wenning@kreis-borken.de">u.wenning@kreis-borken.de</a>
Technische Prüfung und Beratung behindertengerechtes Bauen	Rudolf Hölter	02861- 82 1327	02861- 82 271 1327	<a href="mailto:r.hoelter@kreis-borken.de">r.hoelter@kreis-borken.de</a>