

## Die Geländeoberfläche im Bauordnungsrecht

Bei dem Begriff der Geländeoberfläche wird man in der Regel von der **natürlichen** Geländeoberfläche ausgehen, also dem vorhandenen oder „gewachsenen“ Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert.

Die Geländeoberfläche ist wichtiger Bezugspunkt insbesondere für

- die Einteilung der Gebäude in Gebäude geringer Höhe, Gebäude mittlerer Höhe und Hochhäuser (§ 2 Abs. 3 LBO),
- die Ermittlung der Zahl der oberirdischen Geschosse (§ 2 Abs. 4 und 5 LBO),
- die Tiefe Abstandflächen (§ 6 Abs. 4 LBO),
- die Wandhöhen von Gebäuden (§ 6 z.B. Abs. 10 LBO),
- die Anletermöglichkeiten der Feuerwehr (§ 5 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 LBO),
- die Durchführung von Baufreistellungsverfahren (§ 74 Abs. 1 LBO),
- die Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung (§ 71 Abs. 2 Nr. 1 LBO),
- die Wandhöhen im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 75 Abs. 2 Satz 2 LBO) und
- für Anlagen mit festen Höhenmaßen, die in der Landesbauordnung genannt werden (§ 69 Abs. 1 Nr. 8, 9, 9a, 11, 22, 23, 26, 29, 31d, 51-54 LBO)<sup>1</sup>.

Aus diesem Grunde gilt:

**Das natürlich vorhandene Gelände darf grundsätzlich nicht verändert werden<sup>2</sup>.**

Es ist zwar zulässig, geringfügige Abgrabungen (⇒ Lichtschächte) oder Aufschüttungen (⇒ Terrassen) vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern (⇒ z.B. Abgrabung über eine gesamte Seite eines Hauses)<sup>3</sup>.

Nicht immer nimmt die Landesbauordnung allein auf die **natürliche** Geländeoberfläche Bezug, in § 2 Abs. 6 LBO wird vielmehr die **festgelegte** Geländeoberfläche als Maßstab bauordnungsrechtlicher Prüfung definiert.

Die maßgebliche Geländeoberfläche kann festgelegt sein oder werden durch

- a) einen Bebauungsplan (Bezugspunkte auf NN eingemessen),
- b) einen Verwaltungsakt der Baugenehmigungsbehörde (Baugenehmigung/ Baufreistellung/ Festsetzungsbescheid) oder – erneut –
- c) das natürlich vorhandene Gelände (=natürliche Geländeoberfläche)<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> vgl. Domning/ Möller/ Suttkus; Bauordnungsrecht in Schleswig-Holstein; Kommentar zur Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein, Rd.Nr. 57 zu § 2 LBO; vgl. auch Grosse-Suchsdorf, Schmaltz, Wiechert; Niedersächsische Bauordnung – Kommentar; 5. Auflage, Rd.Nr. 2 zu § 16 NBauO; s. auch Sauter, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, 3. Auflage 1999, Rd.Nr. 3 zu § 10 LBO-BW

<sup>2</sup> vgl. Simon; Bayerische Bauordnung; Kommentar zur Landesbauordnung Bayern, Rd.Nr. 594 zu Art. 2 BayBO; so auch im Ergebnis: Grosse-Suchsdorf, Schmaltz, Wiechert o.a. Rd.Nr. 5 zu § 16 NBauO, s. aber auch Rd.Nr. 7

<sup>3</sup> vgl. OVG Münster, Urt. v. 18.04.1991 – 11 A 696/87 – BRS 52 Nr. 102, s. auch <http://www.logibau.de/Gesetze/Gesetze%20Download/he/g-he-einfhbo.pdf> – Erläuterung zu § 2 HBO

<sup>4</sup> § 2 Abs. 6 LBO, so auch Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 30 zu § 21a BauNVO m.w.N.

### a) Die im Bebauungsplan festgelegte Geländeoberfläche

Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann bei allen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die **Höhenlage** festgesetzt werden. Nach einem Kommentar zum Baugesetzbuch<sup>5</sup> ist Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit, „die aus städtebaulichen Gründen in den jeweiligen Fallgestaltungen gebotene Festlegung der Höhenlage der im Bebauungsplan vorgesehenen, insbesondere baulichen Nutzungen zu treffen. Die Höhenlage kann festsetzungsbedürftig sein, wenn die natürliche Geländeoberfläche starke Unterschiede aufweist oder durch Baumaßnahmen erheblich verändert wird und die Höhenlage für den Vollzug der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen, auch im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken, von Bedeutung ist.“ Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn das Gelände stark hängig ist, wenn das Gebiet z.B. Hochwassergefahren ausgesetzt ist oder wenn andere städtebauliche Gründe vorliegen, die ein Abweichen vom natürlich vorhandenen Gelände erfordern<sup>6</sup>.

Nach demselben Kommentar<sup>7</sup> ist nur die Festsetzung der Höhenlage möglich, grundsätzlich aber nicht die Festsetzung der Geländeoberfläche, da sich die (planungsrechtliche) Festsetzung der Höhenlage von der bauordnungsrechtlichen Festlegung der Geländeoberfläche unterscheidet<sup>8</sup>. Denn während mit Geländeoberfläche eine in der Natur vorgefundene Erdbodenhöhe über dem Meeresspiegel (Höhenlinie) gemeint ist, kann die Festsetzung der Höhenlage hiervon abweichen und nach städtebaulichen Erfordernissen die Höhenlage der baulichen Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche ansiedeln. Durch die ausdrückliche Nennung in § 2 Abs. 6 LBO ist aber klar gestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage als Festlegung der Geländeoberfläche gelten kann. Im Umkehrschluss muss dies bedeuten, dass die Festsetzung der Höhenlage jeweils dann als Festsetzung der Geländeoberfläche gilt, wenn sie sich auf Geländepunkte bezieht (z.B. Schnittpunkt zweier Baugrenzen).

Genau wie die Geländeoberfläche, so hat auch die Höhenlage festgesetzter baulicher Anlagen erhebliche Auswirkungen; so insbesondere auf die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB und in Bezug auf den Nachbarschutz<sup>9</sup>.

§ 9 Abs. 2 BauGB (=Höhenlage) ist in Verbindung zu sehen mit § 18 Abs. 1 BauNVO in der Fassung von 1990<sup>10</sup> (=Höhe baulicher Anlagen). Danach sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Alle Bezugspunkte, die den Grundsätzen der Eindeutigkeit und Bestimmtheit genügen, sind zulässig<sup>11</sup>.

Zu beachten ist, dass die planungsrechtliche Festsetzung der Höhenlage nur auf die in § 9 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben bezogen werden kann. Entsprechend ist mit der Höhe baulicher Anlagen in § 18 BauNVO auch nur die absolute Höhe einer baulichen Anlage im planungsrechtlichen Sinne gemeint, nicht irgendwelche gestalterischen Zwischenmaße (Sockelhöhe/ Höhe eines Drepfels usw.), die nach § 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt werden. Wird allerdings eine solche

<sup>5</sup> Bielenberg/ Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Sept. 2001, Rd.Nr. 242 zu § 9 Abs. 2 BauGB

<sup>6</sup> vgl. Löhr in Battis, Krautzberger, Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 5. Auflage, Rd.Nr. 99 – 103 zu § 9 BauGB; so kann eine Festsetzung der Höhenlage auch bei der Herstellung von Erschließungsstraßen erforderlich werden, wenn die Straßen von Böschungen begrenzt werden müssen und die Nutzbarkeit der Grundstücke sonst eingeschränkt würde – vgl. OVG Münster, Beschl. v. 13.02.1997 – 7a D 115/94.NE – BRS 59 Nr. 47; so auch: VGH München, Beschl. v. 30.04.2003 – 8 N 01.3009 – BauR 2003, 1612-1613

<sup>7</sup> Rd.Nr. 244; VGH München, Beschl. v. 17.11.1994 – 26 CS 94.3069 - juris

<sup>8</sup> vgl. Boeddinghaus/ Dieckmann, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 2. Auflage, Essen 1990, Rd.Nr. 8 zu § 18 BauNVO, vgl. aber Gaentzsch, Baugesetzbuch – BauGB – Kommentar, Köln 1991, Rd.Nr. 31 zu § 9 BauGB: „[Die Höhenlage kommt] für die Anwendung bauordnungsrechtlicher Maßstäbe (Obergeschoss, Hochhausgrenze) [...] als „festgelegte Geländeoberfläche“ statt der sonst maßgebenden natürlichen Geländeoberfläche in Betracht.“; vgl. auch OVG Saarlouis, Beschl. v. 17.09.1979 – II W 1.204/79 – BRS 35 Nr. 99

<sup>9</sup> Bielenberg/Söfker o.a., Rd.Nr. 248, vgl. aber auch VGH Mannheim, Beschl. v. 08.03.1988 – 8 S 1021/88 – BRS 48 Nr. 169, wonach die Festlegung der Höhenlage nach nachbarschützend ist, der Nachbar jedoch geltend machen kann, das Vorhaben verstoße deshalb gegen nachbarschützende Vorschriften, weil die Höhenlage des Baugrundstücks rechtswidrig festgelegt ist.

<sup>10</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

<sup>11</sup> vgl. Hansjörg Rist, Baunutzungsverordnung 1990 – Kurzkommentierung, Kohlhammer 1990, Erläuterung 1 zu § 18 BauNVO

Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, so wird sich auch diese an den u.a. eindeutigen Bezugspunkten zu orientieren haben.

### Untere Bezugspunkte zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen<sup>12</sup>:

Geeignet	Ungeeignet
- über NN (Bezugsebene insbesondere auch im Vermessungswesen zur Bestimmung der Höhenlage der Geländeoberfläche, stets eindeutig)	- über Gehweg (der Gehweg ist kein Bezugspunkt, sondern eine Bezugsebene, die ansteigen bzw. abfallen und so als Bezugsebene für Gebäudekanten zu unbestimmt sein kann)
- Geländepunkte, die im Bebauungsplan festgesetzt und durch Bezug auf NN in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind (z.B. Schnittpunkte von Baulinien und/ oder Baugrenzen)	- Punkte oder Ebenen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können (z.B. Oberkante Erdgeschossfußboden, Schnittlinie der Außenwände eines Gebäudes mit der Geländeoberfläche usw. <sup>13</sup> )
- Festsetzung von Höhenpunkten in der Straßenbegrenzungslinie (vgl. Nr. 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung)	- die natürliche Geländeoberfläche (die natürliche Geländeoberfläche kann durch Außenanlagen verändert werden und ist damit nicht bestimmt genug. <sup>14</sup> )
- die nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahnmitte, eingemessene Kanaldeckel, Gehweg (s. aber Bemerkung unter „ungeeignet“)), bei steigenden Straßen: Höhenfestsetzung entweder parallel zur Höhenlage der Straßenachse, besser aber in Stufen in Verbindung mit einem Baukörperplan für einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen	
- die im Einzelfall festgelegte Geländeoberfläche (§ 21a BauNVO)	
- die nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzte Höhenlage bezogen auf NN (z.B. auch die Erdgeschossfußbodenhöhe, aber wohl nur, wenn im B-Plan durchgängig für jedes Grundstück festgesetzt <sup>15</sup> )	
- die im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche	

<sup>12</sup> vgl. Boeddinghaus/ Dieckmann, o.a. Rd.Nr. 4 – 8 zu § 18 BauNVO 1990; Fickert/ Fieseler, o.a., Rd.Nr. 2-4 zu § 18 BauNVO 1990; Ernst-Zinkahn-Bielenberg o.a., Rd.Nr. 247 zu § 9 BauGB; OVG Schleswig, Urt. v. 25.04.2002 – 1 K 9/01 – NordÖR 2002, S. 371

<sup>13</sup> vgl. aber OVG Münster, Beschl. v. 06.06.1997 – 7a D 7/94.NE - juris

<sup>14</sup> vgl. OVG Schleswig, urt. v. 25.04.2002 – 1 K 9/01 – NordÖR 9/2002, 371, entgegen: VGH Kassel, Beschl. v. 06.03.2003 – 3 N 1891/01 – juris – in dem entschiedenen Fall ging es aber um „den besonders hangfälligen Bereich des Vordertaunus mit nicht seltenen Höhenveränderungen von Grundstück zu Grundstück, sogar innerhalb von Grundstücken selbst, wo gestalterische städtebauliche Konzepte ohnehin planerisch schwer aufzustellen und durchzusetzen sind.“

<sup>15</sup> vgl. Hansjörg Rist, o.a.

**Obere Bezugspunkte zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen<sup>16</sup>:**

Geeignet	Ungeeignet
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traufhöhe (gesetzlich nicht definierter Begriff, daher muss er im Bebauungsplan definiert werden; meist ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut = Wandhöhe gemeint, die Höhe der Traufe/ Dachrinne ist meist nicht ausschlaggebend)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhe der Oberkante der obersten Geschossdecke (da § 18 BauNVO eine städtebaulich-gestalterische Festsetzung darstellt und über dem genannten Bezugspunkt noch etliche weitere Bauteile errichtet werden könnten, die die Gestaltung des Straßenraumes wesentlich bestimmen könnten)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Firsthöhe (gesetzlich nicht definierter Begriff, daher muss er im Bebauungsplan definiert werden; meist ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante gemeint)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberkante der baulichen Anlagen oder signifikante Teile der baulichen Anlagen, womit aber regelmäßig die Oberkante des Gebäudes gemeint ist (insbesondere bei Flachdachhäusern)</li> </ul>	

<sup>16</sup> vgl. Boeddinghaus/ Dieckmann, o.a. Rd.Nr. 4 – 8 zu § 18 BauNVO 1990; Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 2-4 zu § 18 BauNVO 1990; Ernst-Zinkahn-Bielenberg o.a., Rd.Nr. 247 zu § 9 BauGB; OVG Schleswig, Urt. v. 25.04.2002 – 1 K 9/01 – NordÖR 2002, S. 371

## **b) Die durch Verwaltungsakt festgelegte Geländeoberfläche**

Die Bauaufsichtsbehörde kann die maßgebliche Geländeoberfläche durch Verwaltungsakt festlegen. Dies kann geschehen in

- dem Vorbescheid nach § 72 LBO
- der Baugenehmigung nach § 73 oder § 75 LBO
- der Baufreistellung nach § 74 LBO
- der Teilbaugenehmigung nach § 79 LBO oder
- durch einen gesonderten, eigenständigen Bescheid.<sup>17</sup>

Die Festlegung durch eine örtliche Bauvorschrift ist – anders als z.B. in Bayern<sup>18</sup> – in Schleswig-Holstein nicht vorgesehen.

Die so festgelegte Geländeoberfläche ist genau wie die festgesetzte Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB nur ein rechnerisches Maß (= Höhe über NN), das den natürlichen Geländeverlauf nicht berührt.<sup>19</sup> Die vorhandene Geländeoberfläche kann also über oder unter diesem Messpunkt liegen. Eine Geländeänderung ist nicht erforderlich, um das rechnerische Maß herzustellen<sup>20</sup>.

### **b.1) Festlegung in Zusammenhang mit der bauaufsichtlichen Zulassung**

In Zusammenhang mit dem Vorbescheid, der Baugenehmigung, der Baufreistellung wird die Geländeoberfläche entweder festgelegt durch den „Genehmigt“-Stempel auf den Bauzeichnungen (Ansichten/ Schnitte) oder durch Grüneintragung bzw. gesonderte Nebenbestimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde. **Erforderlich ist in jedem Fall, dass in den Bauzeichnungen das vorhandene und das künftige Gelände auch dargestellt wird<sup>21</sup>.** Dies zu verlangen, ist nicht mehr als recht und billig, denn diese Forderung wird schon durch die Bauvorlagenverordnung<sup>22</sup> erhoben. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauVorlVO müssen

- die Schnitte, aus denen auch die **Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NN oder die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur Oberkante der Straßenmitte**, die Geschosshöhen und die lichten Raumhöhen, der Verlauf der Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis und den Höhen der Umwehrungen ersichtlich sind, sowie **der Anschnitt des vorhandenen und des künftigen Geländes** sowie
- die Ansichten der geplanten baulichen Anlage **einschließlich des Geländeverlaufs** darstellen.

**Fehlt es an diesen Darstellungen, so kann die untere Bauaufsichtsbehörde die Bauunterlagen wegen erheblicher Mängel zurückweisen<sup>23</sup> bzw. den Baubeginn untersagen<sup>24</sup> !**

Angesichts der Bedeutung der Geländeoberfläche für das gesamte Bauvorhaben, sollte dies auch geschehen.

Systemgerecht gewährt die Landesbauordnung der unteren Bauaufsichtsbehörde in § 87 Abs. 1 Satz 2 LBO die Möglichkeit, einen Nachweis darüber zu verlangen, dass die Grundrissflächen und die festgelegten Höhenlagen der Gebäude (§ 78 Abs. 7 LBO) eingehalten sind.

<sup>17</sup> vgl. Domning/ Möller/ Suttikus o.a., Rd.Nr. 58 zu § 2 LBO, VGH Mannheim, Urt. v. 06.06.1980 – 8 S 660/80 – juris – Festlegung mittelbar über die Baugenehmigung

<sup>18</sup> Simon o.a., Rd.Nr. 597 zu Art. 2 BayBO

<sup>19</sup> so auch OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 02.04.2003 – 8 A 10936/02 - juris

<sup>20</sup> vgl. Simon o.a. Rd.Nr. 612 zu Art. 2 BayBO, VGH München, Beschl. v. 17.11.1994 – 26 CS 94.3069 - juris

<sup>21</sup> vgl. Simon o.a. Rd.Nr. 602, 605 – 608 zu Art. 2 BayBO, s. auch VGH Kassel, Beschl. v. 01.12.1982 – IV TG 81/82 – BRS 39 Nr. 103; s. auch OVG Saarlouis, Urt. v. 27.09.1994 – 2 R 46/93 – juris; siehe auch: OVG Koblenz, Urt. v. 02.04.2003 – 8 A 10936/02 - juris

<sup>22</sup> Landesverordnung über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren (Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO) vom 17.07.1975 (GVObI. Schl.-H. S. 208), geändert durch LVO vom 13.08.1984 (GVObI. Schl.-H. S. 156); s. auch Simon; o.a. Rd.Nr. 600 ff, insbesondere 602 zu Art. 2 BayBO, und Grosse-Suchsdorf, Schmaltz, Wiechert o.a. Rd.Nr. 4 zu § 16 NBauO; Sauter o.a. Rd.Nr. 5 ff zu § 10 LBO-BW

<sup>23</sup> vgl. Domning/ Möller/ Suttikus o.a. Rd.Nr. 58 zu § 2 LBO

<sup>24</sup> § 74 Abs. 9 LBO

Die Prüfung, ob die Bauvorlagen den o.a. Anforderungen entsprechen, ist in den Baugenehmigungsverfahren problemlos möglich. **Nichts anderes gilt im Baufreistellungsverfahren, auch wenn eine Prüfung nach § 74 Abs. 7 LBO nicht mehr vorgesehen ist.**

Denn § 74 Abs. 7 LBO bezieht sich auf die ins Detail gehende Hauptprüfung, nicht aber auf die nach wie vor erforderliche und auch vorgesehene Vorprüfung. Denn selbstverständlich ist von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu verifizieren, **ob überhaupt die Voraussetzungen für das Baufreistellungsverfahren gegeben sind**<sup>25</sup>. **Eine wesentliche Vorprüfung ist, ob es sich bei dem bauangezeigten Gebäude überhaupt um ein Gebäude geringer Höhe handelt.** Es ist unerlässlich, die Bauvorlagen – hier: Ansichten und Schnitte – einzusehen und zu schauen, ob das Gelände auf NN eingemessen ist und ob ein Geländeverlauf – vorhanden und künftig – eingetragen ist. Akzeptiert die untere Bauaufsichtsbehörde Unterlagen, in denen kein Geländeverlauf dargestellt ist, dann ist bei Aufschüttungen weiterhin vom natürlich vorhandenen Gelände auszugehen und Abgrabungen wären bei der Ermittlung der Gebäudehöhe einzubeziehen<sup>26</sup>. Dies hätte wiederum u.U. zur Folge, dass ein Gebäude geringer Höhe in Wahrheit kein solches wäre und dass z.B. Abstandflächen nicht eingehalten wären oder Nachbarrechte beeinträchtigt würden<sup>27</sup>.

Nach dem Kommentar Domning/ Möller/ Suttkus hat die Vorprüfung folgenden Umfang<sup>28</sup>:

#### Vorprüfung Verfahrensart § 73/74/75 LBO

01	nur Wohngebäude
02	geringer Höhe nach § 2 Abs. 3 LBO ⇒ an dieser Stelle erfolgt die Prüfung, ob Ansichten und Schnitte den tatsächlichen und künftigen Geländeverlauf darstellen; wird der Geländeverlauf nicht dargestellt, dann ist nicht nachvollziehbar, ob es sich tatsächlich um ein Gebäude geringer Höhe handelt, da im Falle einer nicht beantragten Geländeänderung die natürlich vorhandene Geländeoberfläche maßgeblich bleibt.
03	ausschließlich Nachweis der notwendigen Stellplätze/ Garagen oder Abstellanlagen für Fahrräder
04	falls angezeigt/ beantragt Nebenanlage nach § 14 BauNVO
05	Bauvorlageberechtigung nach § 71 Abs. 3 LBO
06	B-Plan nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB
07	keine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB
08	kein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
09	kein förmlich festgelegter städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB
10	kein Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 BauGB
11	Vorhaben, das nicht in das Baufreistellungsverfahren nach § 74 LBO fällt sowie kein Sonderbau
12	Sonderbau nach § 58 Abs. 2 LBO

Zeilen 1-10 alle ⇒ alles trifft zu ⇒ Verfahren nach § 74 LBO

Zeilen 5 und 11 ⇒ beides trifft zu ⇒ Verfahren nach § 75 LBO

Zeile 12 ⇒ trifft zu ⇒ Verfahren nach § 73 LBO

<sup>25</sup> siehe auch Domning/ Möller/ Suttkus o.a. Rd.Nr. 31 zu § 74 LBO unter dem Stichwort „Prüfverzicht“

<sup>26</sup> s. die Abbildungen zu § 16 in Grosse-Suchsdorf, Schmaltz, Wiechert o.a.; vgl. auch Sauter o.a. Rd.Nr. 7 zu § 10 LBO-BW; vgl. weiter OVG Saarlouis, Urt. v. 23.04.2002 – 2 R 7/01 – BauR 2003, 293-294: (...) das durch die Abgrabung veränderte Geländeniveau ist als unterer Bezugspunkt zugrunde zu legen.

<sup>27</sup> vgl. VGH Kassel, Beschl. v. 28.10.1982 – Az.: IV TG 68/82 – BRS 39 Nr. 102 – zur Breite der Abstandflächen bei unzulässigen Aufschüttungen, die aus einem Vollgeschoss eine unterirdisches Geschoss machen

<sup>28</sup> Anlagen 1 und 2 zur Kommentierung von § 74 LBO – Anlage 1 entspricht inhaltlich Anlage 2, Anlage 2 ist für alle drei Verfahrensarten anwendbar.

## **b.2) Festlegung durch einen gesonderten Bescheid**

Gelegentlich besteht die Notwendigkeit, die Geländeoberfläche durch einen gesonderten Bescheid festzulegen. Dies könnte z.B. in folgenden Situationen der Fall sein:

- ein Gelände ist uneben und völlig unregelmäßig
- das Gelände ist in seinem ursprünglichen Verlauf nicht mehr feststellbar
- es handelt sich bei dem Baugrundstück um ein Hanggelände
- das Gelände soll durch Abgrabungen oder Aufschüttungen so verändert werden, dass die schärferen Anforderungen für Gebäude mittlerer Höhe nicht angewendet werden können, obwohl das nach den Umständen notwendig ist
- der Geländeverlauf steht einer sinnvollen Bebauung entgegen
- zur Rechtsklarheit insbesondere bei größeren Gebäuden<sup>29</sup>

Die Landesbauordnung für Schleswig-Holstein enthält selbst keine Anforderungen zur Festlegung der Geländeoberfläche. Aus diesem Grunde wird die Bauaufsichtsbehörde die allgemeinen Grundsätze zu Verwaltungsakten<sup>30</sup> und zu baulichen Anlagen aus § 3 LBO zu beachten haben. Die Behörde hat die Entscheidung zur Veränderung der Geländeoberfläche bewusst zu treffen und dies auch im Bescheid so deutlich zu machen<sup>31</sup>. Da die Festlegung der Geländeoberfläche regelmäßig Nachbarbelange berühren kann, sind die Nachbarbelange zu berücksichtigen<sup>32</sup>.

Wird die Geländeoberfläche festgelegt, dann ist eine **Bezugshöhe** zu bestimmen. Vorher ist der Status quo aufzunehmen, d.h. das Grundstück muss vermessen werden. Denn auch wenn die festgelegte Geländeoberfläche nur ein rechnerisches Maß darstellt, muss sie sich doch an den tatsächlichen Gegebenheiten orientieren.

Ähnlich wie bei der Festlegung der Höhenlage nach Planungsrecht (s.o.) kann die Bezugshöhe wie folgt gewählt werden<sup>33</sup>:

- die Höhe über NN sein,
- die Höhenlage eines Kanaldeckels in einer öffentlichen Verkehrsfläche
- die mittlere Geländeoberfläche gemessen an der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche
- bei Hanglage die mittlere Höhe der Geländeoberfläche des Grundstücks oder der überbauten Grundstücksfläche

Die Geländeoberfläche ist unter allen in Betracht kommenden Aspekten festzulegen, d.h. mit Blick auf alle möglichen Belange, die berührt werden können (Nachbarschutz, Höhe des Gebäudes, Abstandflächen usw.). Die Festlegung darf nicht dazu dienen, andere bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Anforderungen zu umgehen<sup>34</sup>.

<sup>29</sup> vgl. Simon o.a. Rd.Nr. 611 zu Art. 2 BayBO, s. auch Grosse-Suchsdorf, Schmaltz, Wiechert o.a., Rd.Nr. 13 zu § 16 NBauO

<sup>30</sup> vgl. §§ 74 ff LVwG, also Anhörung, Begründung, Rechtsbehelfsbelehrung, Bestimmtheit, Zustellung usw.

<sup>31</sup> VGH München, Urt. v. 10.08.1977 – Az.: 269 II 72 – *juris* – hier entschied der VGH, dass die bloße Auflage in einer Baugenehmigung, Gelände anzuschütten, nicht den Anforderungen an die förmliche Festlegung der Geländeoberfläche genüge, auch wenn im Ergebnis die Geländeoberfläche verändert wäre; vgl. auch: OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 02.04.2003 – 8 A 10936/02 – *juris*

<sup>32</sup> vgl. Simon o.a., Rd.Nr. 614 zu Art. 2 BayBO, vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 06.06.1980 – 8 S 660/80 – *juris*; OVG Greifswald, Urt. v. 23.06.1998 – 3 L 227/97 I- BRS 60 Nr. 117 und OVG Greifswald, Beschl. v. 07.05.2001 – 3 M 27/01 – NordÖR 2001, 482-483

<sup>33</sup> vgl. Simon o.a. Rd.Nr. 616 ff zu Art. 2 BayBO

<sup>34</sup> so VGH Mannheim, Urt. v. 10.04.1975 – III 750/74 -

### **c) Die natürlich vorhandene Geländeoberfläche**

Die natürlich vorhandene Geländeoberfläche ist regelmäßig der Bezugspunkt baulicher Maßnahmen. Sie stellt das gewachsene Gelände dar, welches zwar regelmäßig natürlich entstanden ist oder aber vor langer Zeit durch Menschenhand verändert wurde. Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zuge von Baumaßnahmen ausgeführt werden, verändern zwar die natürlich vorhandene Geländeoberfläche, das so veränderte Gelände wird aber nicht zum Bezugspunkt für die oder weitere Baumaßnahmen<sup>35</sup> - s.o. unter b.1)

Auch das natürlich vorhandene Gelände ist in den Bauvorlagen konkret, d.h. mit Höhenmaßen entsprechend der Baunutzungsverordnung, darzustellen – s.o. unter b.1)

---

<sup>35</sup> Grosse-Suchsdorf, Schmaltz, Wiechert o.a., Rd.Nr. 6 zu § 16 NBauO



Nr.	Gericht	Urt./ Beschl. v.	Az.	Kurzzinhalt
1.	VGH Mannheim	10.04.1975	III 750/74	<p>Sollen an Seiten eines Untergeschosses Abgrabungen vorgenommen werden, um eine Nutzungsuntersagung von Räumen dieses Geschosses zu Wohnzwecken zu vermeiden, so bedarf diese Abgrabung der Genehmigung und kann untersagt werden, wenn hierdurch ein zusätzliches und dem Bebauungsplan widersprechendes weiteres Vollgeschoss entstehen würde.</p> <p>Die festgelegte <b>Geländeoberfläche</b> ist in der Regel die natürliche <b>Geländeoberfläche</b>; in der Baugenehmigung kann auch eine von den natürlichen Geländebeziehungen abweichende, durch Abgrabungen oder Aufschüttungen herzustellende <b>Geländeoberfläche</b> festgelegt werden.</p>
2.	VGH München	10.08.1977	269 II 72	Die Festlegung der <b>Geländeoberfläche</b> durch die Kreisverwaltungsbehörde ist ein förmlicher Rechtsakt; hierfür genügt nicht, dass in einen Baugenehmigungsbescheid die Auflage aufgenommen wird, das Baugrundstück sei teilweise aufzuschütten.
3.	OVG Saarlouis	17.09.1979	II W 1.204/79	Die planungsrechtliche Festsetzung der <b>Höhenlage</b> unterscheidet sich von der (bauordnungsrechtlichen) Festlegung der <b>Geländeoberfläche</b> .
4.	VGH Mannheim	06.06.1980	8 S 660/80	Zur Frage des Nachbarschutzes bei der Festlegung der <b>Geländeoberfläche</b> nach LBO.
5.	VGH Mannheim	18.02.1982	8 S 1847/81	Zur Frage des Nachbarschutzes bei Festsetzungen über die Geschosshöhe, der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Gebäudehöhe/ zum Begriff Sockelgeschoss
6.	VGH Kassel	28.01.1982	IV TG 68/82	Verliert ein Vollgeschoss durch unzulässige Aufschüttungen im Bauwuch diese Eigenschaft, hat der Nachbar einen Anspruch auf Freihaltung des Bauwuchs in einer Breite, wie er für das Gebäude im Falle der Ausgestaltung des Kellergeschosses als Vollgeschoss erforderlich wäre.
7.	VGH Kassel	01.12.1982	IV TG 81/82	Bestimmung eines Vollgeschosses: Es kommt auf die Darstellung des Geländeverlaufs in den genehmigten Bauvorlagen an. Dabei sind auch genehmigte Abgrabungen zu berücksichtigen, die mithin die Geschosshöhe und damit den Bauwuch beeinflussen können.
8.	VGH Mannheim	08.03.1988	8 S 1021/88	Die Festlegung der <b>Höhenlage</b> des Baugrundstücks ist nicht nachbarschützend; der Nachbar kann jedoch geltend machen, das Vorhaben verstoße deshalb gegen nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Baurechts, etwa solchen über die zulässige Gebäudehöhe, weil die <b>Höhenlage</b> des Baugrundstückes rechtswidrig festgelegt worden ist.
9.	OVG Münster	18.04.1991	11 A 696/87	Eine Abgrabung über eine gesamte Seite eines Hauses ist nicht mehr geringfügig und verändert daher die <b>Geländeoberfläche</b> .
10.	VGH Mannheim	15.05.1991	3 S 250/91	Die Festsetzung der Firsthöhe von Gebäuden nach § 16 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in einem hängigen Wohngebiet dient im Regelfall nur städtebaulichen Allgemeininteressen (Ortsbildgestaltung, Obergrenze für die Ausnutzbarkeit und für die Bebauungsdichte der Grundstück) und nicht auch dem Schutz der Aussicht von den Oberliegergrundstücken aus.
11.	OVG Saarlouis	27.09.1994	2 R 46/93	Soll die <b>Geländeoberfläche</b> in diesem Bereich im Zuge des Bauvorhabens verändert werden, so kann diese Änderung durch Aufnahme in eine Darstellung des vorhandenen und des künftigen Geländeverlaufs mit dem Vorhaben zur Genehmigung gestellt werden. Maßgebend als Bezugspunkt für die Bestimmung der Vollgeschosse und der Abstandsflächentiefe ist dann die Darstellung des geplanten künftigen Geländeverlaufs in den Bauvorlagen.

12.	VGH München	17.11.1994	26 CS 94.3069	Setzt ein Bebauungsplan als Ergebnis einer ordnungsgemäßen, auch die Belange der Nachbargrundstücke angemessen berücksichtigenden Abwägung die <b>Höhenlage</b> eines Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss, so handelt die Bauaufsichtsbehörde im Regelfall nicht ermessensfehlerhaft, wenn sie im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung nicht nur die <b>Höhenlage</b> des Geländes auf das Niveau der im Bebauungsplan vorausgesetzten Aufschüttung festlegt, sondern auch das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche festsetzt.
13.	OVG Münster	13.02.1997	7a D 115/94.NE	Wenn der Bau einer Erschließungsstraße die Herstellung von Böschungen (oder Stützmauern) auf angrenzenden Grundstücken erfordert, darf der Plangeber nicht auf die Festsetzung der für die Böschungen (oder Stützmauern) notwendigen Flächen der anliegenden Grundstücke verzichten. Ebenso wenig darf er die Frage offen lassen, ob die anliegenden Grundstücke bei der von ihm vorgesehenen Straßenplanung überhaupt noch tatsächlich erschlossen werden können.
14.	OVG Münster	06.06.1997	7a D 7/94.NE	Die Festsetzung eines Bebauungsplanes zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen anhand des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (oder Bezugspunkt) sowie der mittleren <b>Höhenlage</b> der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück (unterer Bezugspunkt) kann hinreichend bestimmt sein.
15.	OVG Greifswald	23.06.1998	3 L 227/97	Die Festsetzung der maßgeblichen Geländehöhe nach BauO MV hat grundsätzlich in der Weise zu erfolgen, dass das rechnerische Mittel der Höhen der beiden Eckpunkte des Gebäudes gebildet wird.  Die Festsetzung der <b>Höhenlage</b> bei einem hügeligen Baugrundstück ist eine wertende Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde, der nachbarschützende Bedeutung zukommt.
16.	OVG Saarlouis	28.11.2000	2 R 2/00	Soll im Zuge der Errichtung eines Gebäudes eine ohnehin geneigte <b>Geländeoberfläche</b> zusätzlich durch Abgrabungen verändert werden, so hält es der Senat für geboten, jedenfalls diejenigen Bereiche, innerhalb derer die Abgrabung eine zusätzliche oder günstigere Grundstücksausnutzung ermöglicht, bei der Ermittlung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe einer gesonderten abschnittswisen Betrachtung zu unterziehen.
17.	OVG Greifswald	07.05.2001	3 M 27/01	Die Festlegung der <b>Geländeoberfläche</b> ist eine wertende Entscheidung, bei der Belange des Nachbarn zu berücksichtigen sind.
18.	OVG Schleswig	11.12.2001	1 K 14/99	Ob die <b>Höhenlage</b> von Straßen (Gradienten) in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, ist in das Ermessen des jeweiligen Planungsträgers gestellt.
19.	OVG Saarlouis	23.04.2002	2 R 7/01	In Fallgestaltungen, in denen das für die Ermittlung der Abstandflächentiefe oder auch zu Bestimmung der Vollgeschosszahl maßgebliche Gelände im Bereich der Gebäudeaußenwand abgegraben wird, ist unterer Bezugspunkt für die insoweit vorzunehmende Beurteilung regelmäßig die Darstellung des künftigen Gebäudeverlaufs in den Bauvorlagen.  Auch wenn zum Zwecke der Realisierung einer Grenzgarage das Gelände auf dem Baugrundstück abgegraben wird, ist das durch die Abgrabung veränderte Geländeniveau als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe zugrunde zu legen.
20.	OVG Schleswig	25.04.2002	1 K 9/01	Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die vorhandene Geländehöhe wird als Bezugspunkt als ungeeignet angesehen, weil sie durch Außenanlagen verändert werden kann.

21.	VGH Kassel	06.03.2003	3 N 1891/01	Die natürliche <b>Geländeoberfläche</b> kann in einem Bebauungsplan Bezugspunkt bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sein.
22.	OVG Koblenz	02.04.2003	8 A 10936/02	Bestimmung der <b>Geländeoberfläche</b> , Abstandfläche: Die Festlegung der <b>Geländeoberfläche</b> erfolgt dadurch, dass die maßgebliche Oberfläche abstrakt auf bestimmte Höhenmesspunkte festgesetzt wird. Bei der Festlegung muss die Behörde wegen der Auswirkungen auf die einzuhaltenden Abstände auch die Interessen der Grundstücksnachbarn berücksichtigen. Eine Genehmigung zur tatsächlichen Veränderung der Grundstücksoberfläche kann nur dann auch eine wirksame Festlegung nach § 2 Abs. 6 LBO RP sein, wenn die Behörde eine solche Regelung treffen wollte und sich aus ihr die maßgebliche Größe mit hinreichender Bestimmtheit ergibt.
23.	VGH München	30.04.2003	8 N 01.3009	Im Bebauungsplan für die isolierte Straßenplanung einer Landesstraße müssen auch die <b>Höhenlage</b> der Straße und der Brückenbauwerke sowie die Neigungswinkel der Böschungen festgesetzt werden.

## Handlungsleitfaden zur Prüfung von Bauanträgen und Bauanzeigen:

### I. Vorprüfung

für die Baugenehmigungsverfahren nach § 73 und 75 LBO und das Baufreistellungsverfahren nach § 74 LBO

01	nur Wohngebäude
02	<p><b>geringer Höhe nach § 2 Abs. 3 LBO</b>  ⇒ an dieser Stelle erfolgt <b>die Prüfung, ob Ansichten und Schnitte den tatsächlichen und künftigen Geländeverlauf darstellen</b>; wird der Geländeverlauf nicht dargestellt, dann ist nicht nachvollziehbar, ob es sich tatsächlich um ein Gebäude geringer Höhe handelt, da im Falle einer nicht beantragten Geländeänderung die natürlich vorhandene Geländeoberfläche maßgeblich bleibt.</p> <p><b>Fehlt es an der Darstellung des Geländeverlaufes ?</b></p> <p><b><u>Verfahren nach § 73 und 75 LBO:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zurückweisung des Bauantrages oder</li> <li>- Nachforderung von Unterlagen, eine Frist läuft nicht, da die Unterlagen nicht vollständig sind  ⇒ ein entsprechender Hinweis ist in die Unterlagen nachforderung aufzunehmen</li> </ul> <p><b><u>Verfahren nach § 74 LBO:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersagung des Baubeginns oder</li> <li>- wenn zeitlich möglich: Nachforderung der Unterlagen oder</li> <li>- ggf. Rückgabe der Bauvorlagen, wenn persönliches Aushändigen möglich, eine Zurückweisung ist im Baufreistellungsverfahren nicht zulässig, da es in § 74 LBO keine Entsprechung für § 73 Abs. 2 LBO gibt.</li> </ul>
03	ausschließlich Nachweis der notwendigen Stellplätze/ Garagen oder Abstellanlagen für Fahrräder
04	falls angezeigt/ beantragt Nebenanlage nach § 14 BauNVO
05	Bauvorlageberechtigung nach § 71 Abs. 3 LBO
06	B-Plan nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB
07	keine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB
08	kein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
09	kein förmlich festgelegter städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB
10	kein Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 BauGB
11	Vorhaben, das nicht in das Baufreistellungsverfahren nach § 74 LBO fällt sowie kein Sonderbau
12	Sonderbau nach § 58 Abs. 2 LBO

Zeilen 1-10 alle ⇒ alles trifft zu ⇒ Verfahren nach § 74 LBO

Zeilen 5 und 11 ⇒ beides trifft zu ⇒ Verfahren nach § 75 LBO

Zeile 12 ⇒ trifft zu ⇒ Verfahren nach § 73 LBO

Die Geländehöhe ist auch bei der Prüfung von **Vorbescheidsanträgen** zu berücksichtigen, wenn es sich um eine Anfrage handelt, die Auswirkungen auf die Geländehöhe haben kann (z.B. zur Klärung von Abstandflächen). Die einzureichenden Pläne müssen dann auch im Hinblick auf die Geländehöhe eingemessen sein.

### II. Hauptprüfung

für die Baugenehmigungsverfahren nach § 73 und 75 LBO

Die Prüfung wird unter Berücksichtigung der Geländehöhe vorgenommen. Entweder, die implizit beantragte Geländehöhe kann genehmigt werden („Genehmigt“-Stempel auf den Schnittzeichnungen und den Ansichten) oder die Geländehöhe ist gesondert durch Nebenbestimmung festzulegen – entweder dahingehend, dass die natürlich vorhandene Geländeoberfläche nicht verändert werden darf oder dass eine andere Geländeoberfläche festgelegt wird.

Nachbarn beteiligen, ggf. Grundstück einmessen lassen.