



Ortsgruppe Potsdam  
Architects for future Deutschland e.V.  
Bismarckstraße 156  
28205 Bremen

Berlin, 5. August 2021  
CC/CC 000365-21

**Rechenzentrum Potsdam der Stiftung SPI Sozialpädagogisches Institut  
Berlin, NL Brandenburg Nord-West  
Abstandsflächen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten uns um eine rechtliche Stellungnahme zur Frage, ob das vorhandene Gebäude des Rechenzentrums Potsdam bei Wiederaufbau der Garnisonkirche (teilweise) wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen zurückgebaut werden muss oder ob es in seinem jetzigen Umfang bei Unterschreitung der Abstandsflächen uneingeschränkt bestehen bleiben kann.

**1. Abstandsflächen**

Soweit eine offene Bebauung – wie hier – zulässig oder vorgesehen ist, sind Abstandsflächen u. a. zwischen den sich gegenüberstehenden Außenwänden beider Gebäude nach der jeweiligen Landesbauordnung einzuhalten. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist zunächst eine bauordnungsrechtliche Frage.

In Brandenburg regelt § 6 Brandenburgische Bauordnung (BauO Bbg) die Erforderlichkeit und den Umfang solcher Abstandsflächen. Danach muss regelmäßig eine auf das eigene Grundstück fallende Abstandsfläche von 0,4 der Höhe bis zum Schnittpunkt der Wand

**BERLIN**

Prof. Dr. Ralf Leinemann<sup>1,2</sup>  
Prof. Dr. Marc Oliver Hilgers<sup>1,2,3</sup>  
Jochen Lüders<sup>1,2</sup>  
Dr. Eva-D. Leinemann, LL.M.,  
Notarin<sup>2</sup>  
Stefan Erdmann<sup>1</sup>  
Dr. Thomas Kirch<sup>2</sup>  
Dr. Ralf Averhaus<sup>1</sup>  
Michael Göger, LL.M.<sup>3</sup>  
Dr. Marc Steffen<sup>1</sup>  
Andreas Jacob, LL.M.<sup>1</sup>  
Armin Preussler<sup>1,2</sup>  
Christoph Conrad<sup>1,3</sup>  
Thomas Maibaum  
Dr. Wiebke Mund<sup>1</sup>  
Shushanik Röcker, LL.M.  
Lars Thiel  
Dr. Danilo Rosendahl<sup>1</sup>  
Sandra Jurke  
Franziska Bouchard  
Simon Gesing, M.A.  
Anuschka Pauly  
Marco Michael Hohensee, LL.M.<sup>2</sup>  
Igor Zarva, LL.M.  
Julius Vollhardt  
Jasper Strehlow  
Gordon Riedel  
Petra Gorny, LL.M.<sup>1</sup>  
Dr. Arndt Winkelmann, LL.M.  
Daniel Lucas Orf  
Vladislava Zdesenko  
Moritz Schmidt  
Timm Schoof  
Nicolas Störmann  
Arne Mafael  
Johanna Kolattek-Widemann

**DÜSSELDORF**

Oliver Schoofs<sup>1,2</sup>  
Henrik M. Nonhoff<sup>1</sup>  
Norbert Knöbel<sup>1</sup>  
Robert Schneider<sup>1</sup>  
Mark von Dahlen<sup>1</sup>  
Christian Kirschberger  
Florian Schwab  
Julia Thamm

**FRANKFURT AM MAIN**

Jarl-Hendrik Kues, LL.M.<sup>1,2</sup>  
Gabriela Böhm<sup>1,4</sup>  
Timm Freiheit<sup>1</sup>  
Jonas Deppenkemper<sup>1,2</sup>  
Felix Thomas  
Edith M. Scheuermann  
Gabriela Simlesa  
Babak Kouchek Zadeh  
Sabrina Hißting

**HAMBURG**

Dr. Thomas Hildebrandt<sup>1,2</sup>  
P. Anush Rienau  
Bastian Haverland<sup>1,2</sup>  
Roman Schlagowsky<sup>1</sup>  
Dr. Amneh Abu Saris<sup>1</sup>  
Julia Barnstedt, LL.M.<sup>1</sup>  
Detlef Grauert  
Dr. Christoph F. Priebe, LL.M.  
Eva Bouchon, M.A.<sup>1</sup>  
Gabriel H. Schleicher, LL.M.  
Rasmus Gersch<sup>1</sup>  
Hauke Meyhöfer<sup>1</sup>  
Andreas Rosenauer  
Gerrit Frömming  
Kai Linnemannstöns  
Christoph Schlegel, LL.M.  
Sebastian Anders  
Kai Gotthelf

**KÖLN**

Dr. Oliver Homann<sup>1,2</sup>  
Stefan Jochen Hanke, LL.M.<sup>1</sup>  
Ulrich Neumann  
Dr. Martin Büdenbender<sup>2</sup>  
Malte Offermann  
Kristin Beckmann  
Richard Koenn  
Clarissa Sophie Busato, LL.M.  
Lena Bredenkötter

**MÜNCHEN**

Stephan Kaminsky<sup>1</sup>  
Patrick Böck, LL.M.<sup>1</sup>  
Daniel Altenburg<sup>1</sup>  
Katharina Riesenber  
Maximilian Weidemann

**BÜRO BERLIN**

Friedrichstr. 185 – 190, 10117 Berlin  
Telefon 030 · 20 64 19 – 0, Fax 030 · 20 64 90 – 92  
E-Mail: Berlin@Leinemann-Partner.de  
LEINEMANN-PARTNER.DE

Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter  
Berufshaftung,  
Partnerschaftsregister Nr. 169 B,  
AG Charlottenburg

<sup>1</sup> FA/in für Bau- und Architektenrecht

<sup>2</sup> FA/in für Vergaberecht

<sup>3</sup> FA für Verwaltungsrecht

<sup>4</sup> FA/in für Miet- & WEG-Recht

<sup>5</sup> FIDIC Dispute Adjudicator

mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, mindestens jedoch 3m eingehalten werden (§ 6 Abs. 4 und 5 BauO Bbg).

Abstandsflächen erfüllen mehrere Funktionen. Sie gewährleisten ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, dienen dem sozialen Abstand und dem Brandschutz.

Die BauO Bbg erlaubt nach § 67 Abs. 1 Abweichungen von den Anforderungen des Gesetzes. Dazu gehört auch die Unterschreitung von notwendigen Abstandsflächen. Folglich ist die Einhaltung der Abstandsflächen nicht in jedem Fall erforderlich.

## 2. **Abweichung von den Abstandsflächen**

§ 67 Abs. 1 BauO Bbg enthält eine Ermessensregelung. Die Behörde hat danach nach pflichtgemäßem Ermessen über den Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen zu entscheiden. Ein bindender Anspruch auf Abweichung besteht somit nicht.

Die Besonderheit des vorliegenden Falls besteht darin, dass nicht etwa das neu hinzukommende Bauwerk die Abstandsflächen einhalten soll, sondern ein bestehendes Gebäude durch teilweisen Rückbau dem neu hinzutretenden Bauwerk die Abstandsfläche sichern soll. Ein derartiger Fall ist – soweit ersichtlich – in Rechtsprechung und Literatur noch nicht behandelt worden.

Eine Abweichung ist nur dann genehmigungsfähig, wenn eine atypische Situation gegeben ist, die es rechtfertigt, ausnahmsweise eine Abweichung zu genehmigen. Wann eine solche vorliegt, ist eine Tatfrage und kann daher nur im Einzelfall entschieden werden. Dennoch gibt die Rechtsprechung eine Reihe von Anhaltspunkten, wann eine solche Atypik gegeben ist.

Nach Auffassung des OVG Bremen (Beschluss vom 08.04.2013, 1 B 303/12) setzt eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften eine grundstücksbezogene Atypik voraus, die sich dadurch auszeichnet, dass die Bebaubarkeit des Vorhabengrundstücks unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften in besonderem Maße erschwert wäre.

Das OVG Berlin-Brandenburg, (Beschluss vom 19.12.2012, Az. OVG 2 S 44.12) verlangt ebenfalls für die Zulässigkeit das Vorliegen einer atypischen Grundstückssituation.

Das OVG Münster (Beschluss vom 05.03.2007, 10 B 274/07) setzt eine grundstücksbezogene Atypik voraus, die sich z.B. aus Besonderheiten der Lage und des

Zuschnitts der benachbarten Grundstücke zueinander oder aus topographischen Besonderheiten des Geländeverlaufs ergeben können. Für die Annahme einer grundstücksbezogenen Atypik genügt danach nicht irgendeine Besonderheit im Grundstückszuschnitt des Vorhabengrundstücks, sondern nur eine solche, die zur Folge hat, dass die Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften in besonderem Maße erschwert wäre. Ausgeschlossen ist dabei der bloße Wunsch eines Eigentümers, sein Grundstück stärker auszunutzen als dies ohnehin schon zulässig wäre. Die Abweichung ist kein Instrument zur Legalisierung gewöhnlicher Rechtsverletzungen.

Vor dem Hintergrund der oben angeführten Rechtsprechung bestünde die Atypik unseres Falles darin, dass ein nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Potsdam wiederaufzubauendes Gebäude die Abstandsflächen zu vorhandenen Gebäuden nicht einhalten kann und zwar einerseits aufgrund der nach der Zerstörung betriebenen und gegenwärtig vorhandenen Bebauung und andererseits aufgrund des Umstands, dass das wieder entstehende historische Gebäude in seinem Erscheinungsbild nicht verändert werden kann. Die Garnisonkirche muss sich quasi in eine vorhandene Baulücke „quetschen“. Damit liegt gerade auch keine stärkere wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks im Sinne der vorzitierten Rechtsprechung des OVG Münster vor.

Eine bauordnungsrechtliche Abweichung von den Festsetzungen zu den Abstandsflächen lässt sich daher gut vertreten.

Darüber hinaus wäre es auch durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB möglich, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzulegen. Allerdings würde eine solche Änderung eine erneute Offenlage verlangen, welche aber vermutlich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführbar wäre.

### **3. Folgen der Abweichung**

Unabhängig von der Frage, ob eine Abweichung von den Abstandsflächen bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig ist, ist die Frage, welche Konsequenzen eine solche Abweichung in Bezug auf die Bauausführung des Rechenzentrums hat.

Wie unter Ziffer 1 beschrieben, erfüllen Abstandsflächen mehrere Funktionen, die durch die Abweichung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dazu gehören ausreichende Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse sowie der Brandschutz und sein Schutzziel, Brände und Brandüberschlag zu verhindern.

Soweit durch bauliche Vorgaben diese Funktionen gewahrt werden können, bspw. durch die Herstellung von Brandwänden oder die Beseitigung von Aufenthaltsräumen, spricht nichts gegen eine Abweichung ggf. unter Auflagen und Nebenbestimmungen.

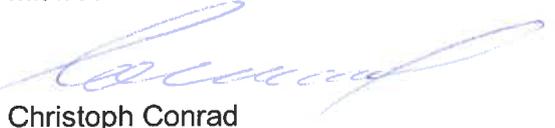
#### 4. **Ergebnis**

Grundsätzlich möglich ist die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenregelungen der BauO Bbg, wenn – wie hier – eine atypische Grundstückssituation vorliegt. Derartige Abweichungen werden im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung für ein hinzutretendes Bauwerk gegebenenfalls unter Auflagen und Nebenbestimmungen genehmigt; die Genehmigung steht im Ermessen der genehmigenden Behörde.

Da das Rechenzentrum Eigentum der Stadt Potsdam ist, wäre es deshalb ohne weiteres denkbar, dass die Stadt die Voraussetzungen einer Abweichung durch bauliche Veränderungen am Rechenzentrum selbst herbeiführt.

Aus planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es keinen zwingenden Grund, nach Auslauf der Duldung am 31.12.2023 Teile des Rechenzentrums abzureißen. Der wiederaufgebaute Turm der Garnisonkirche und das Gebäude des Rechenzentrums können koexistieren und schließen sich nicht zwingend aus. Die bestehenden Fragen sind rechtlich und technisch lösbar, besondere Risiken sind hiermit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christoph Conrad  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht