

> Online: Der Einsatz von Baulasten der Praxis



DIPL.-ING. TU U. M.B. HARALD TOPPE

Ihr Dozent bei diesem Seminar

Details

Seminar	Online: Der Einsatz von Baulasten der Praxis - Anhand der Musterbauordnung und exemplarisch die NBauO für eine Landesbauordnung		
ID	0002866		
Termin	23.09.2027 - von 10:00 Uhr bis 16:30 Uhr		
Anmeldeschluss	23.09.2027 - 10:00 Uhr		
Kategorie	Bauordnungsrecht		

Kurzbeschreibung

Ein Grundstück ist zu klein, ein Abstand wird unterschritten oder die Erschließung ist nicht gesichert – muss das Vorhaben damit scheitern? Nicht unbedingt.

Eine Baulast kann öffentlich-rechtliche Hindernisse überwinden, indem sie bestimmte Verpflichtungen verbindlich festlegt und dauerhaft sichert. Ihre Wirkung reicht dabei weit über klassische Fälle wie Abstandsflächen oder Zufahrten hinaus.

Richtig eingesetzt, kann sie Bauvorhaben ermöglichen, Grundstücke sinnvoll ordnen und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen entschärfen. Doch welche Baulast passt zum konkreten Problem? Was muss sie

rechtlich sichern, wie weit darf sie reichen – und welche Folgen hat sie für Eigentümer, Bauherrschaft und Grundstückswert?

Das Seminar führt von den Grundlagen zu den vielfältigen Einsatzmöglichkeiten in Bauordnungs-, Bauplanungs- und sonstigem Fachrecht. Anhand praxisnaher Beispiele betrachten wir unter anderem Baulasten für Erschließung, Stellplätze, Brandschutz, Immissionsschutz und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Auch Bauregister, Kosten und aktuelle Rechtsprechung kommen zur Sprache.

Im Mittelpunkt steht die praktische Frage: **Wie lässt sich eine Baulast so gestalten, dass sie das gewünschte Vorhaben rechtssicher ermöglicht und zugleich für alle Beteiligten nachvollziehbar und dauerhaft tragfähig ist?** Fälle aus dem Teilnehmendenkreis sind ausdrücklich erwünscht.

Seminarinhalt

1. Baulasten verstehen: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen

Was ist eine Baulast – und was kann sie leisten?

Baulast, Grunddienstbarkeit und andere Sicherungsinstrumente: die Unterschiede
Rechtsgrundlagen und aktuelle Entwicklungen

Beteiligte, Verfahren, Eintragung und Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern

Grenzen der Baulast: Was sie sichern kann – und was nicht

2. Baulasten im Bauordnungsrecht: typische Hindernisse lösen

Abstandsflächen und Grenzabstände

Bildung und Abgrenzung von Baugrundstücken

Sicherung von Zufahrten und sonstiger Erschließung

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder auf fremden Grundstücken

Kinderspielplätze auf fremden Grundstücken

Gemeinsame Bauteile und bauliche Verbindungen

Brandschutz und weitere bauordnungsrechtliche Anforderungen

Sonstige Anwendungsfälle aus der Praxis

3. Baulasten im Bauplanungsrecht: Vorhaben ermöglichen und Planung sichern

Privilegierte und begünstigte Vorhaben

Baulasten im Zusammenhang mit Bebauungsplänen – auch während der Planaufstellung

Sicherung von Verpflichtungen und Verzicht auf Werterhöhungen

Baulasten im Zusammenspiel mit städtebaulichen Verträgen

Nutzungsbeschränkungen zur Umsetzung oder Absicherung planerischer Ziele

Steuerung von Verkaufsflächen und weitere besondere Fallgestaltungen

4. Konflikte zwischen Nutzungen entschärfen

Baulasten zur Bewältigung von Lärm- und Geruchskonflikten

Sicherung konfliktmindernder Maßnahmen und Nutzungsbeschränkungen

Was ist rechtlich zulässig und für die Beteiligten zumutbar?

Abstimmung mit weiteren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen

5. Baulasten im Natur- und sonstigen Fachrecht

Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Baulasten im Zusammenhang mit Verfahren außerhalb des klassischen Baurechts

Schnittstellen zu anderen Fachgesetzen und Genehmigungsverfahren

Worauf bei Reichweite, Formulierung und Dauer der Sicherung zu achten ist

6. Eintragung, Bauregister und Kosten

Welche Informationen liefert das Baulastenverzeichnis?

Einsicht, Prüfung und Bedeutung für Grundstückskauf und Projektentwicklung

Kosten, Gebühren und mögliche finanzielle Auswirkungen

Folgen für Eigentümer und Rechtsnachfolger

7. Aus der Rechtsprechung lernen

Aktuelle Entscheidungen zu Wirksamkeit, Auslegung und Reichweite von Baulasten

Häufige Fehler bei Begründung und Formulierung

Was sich für Behörden, Planende und Bauherrschaft daraus ableiten lässt

8. Praxiswerkstatt: Fälle der Teilnehmenden

Gemeinsame Prüfung konkreter Problemstellungen

Welche Baulast kann das Hindernis tatsächlich lösen?

Lösungsansätze, Alternativen und nächste praktische Schritte

Bringen Sie gern eigene Fälle ein. Senden Sie diese bitte vorab per E-Mail, damit der Referent sie für das Seminar vorbereiten kann.

Preis

395,00 Euro (*USt. befreit*) [Bedienstete der öffentlichen Verwaltung](#)