

An den
Vorsitzenden des Ausschusses für
Bauen und Verkehr
des Landtages Nordrhein-Westfalen
Herrn Wolfgang Röken, MdL
Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 101143
40002 Düsseldorf

Ansprechpartner:
Tel.-Durchwahl: - 0221-37771-287
Fax-Durchwahl: - 0221-3771-180
E-Mail: evamaria.niemeyer
@staedtetag.de
Aktenzeichen: 63.40.30 N

Datum: 22.09.2008/bru

per E-Mail: Harald.holler@landtag.nrw.de

**Schriftliche Anhörung zum Gesetzentwurf der Landesregierung zum Dritten Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (Drs. 14/6887) sowie zum Änderungsantrag der Fraktionen von CDU und FDP zum Gesetzentwurf der Landesregierung;
Ihr Schreiben vom 25.08.2008**

Sehr geehrter Herr Röken,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu dem o.g. Gesetzentwurf und dem Änderungsantrag der Fraktionen von CDU und FDP Stellung nehmen zu können.

Zu den einzelnen Änderungsvorschlägen ist folgendes anzumerken:

Zu § 65 Abs. 1 Nr. 5:

Die Beschränkung der Grundfläche auf 1.600 m² soll offenbar der Gesetzessystematik in Bezug auf die Flächenbegrenzung in § 68 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW. Dennoch ist festzustellen, dass die Einführung einer Flächenbegrenzung gegenüber der bisherigen Regelung eine Verschärfung darstellt und zukünftig auch solche Gewächshäuser, die bisher freigestellt waren, bei Überschreitung der Flächenbegrenzung einem Genehmigungsverfahren unterworfen werden.

Die Anhebung der Firsthöhe auf den von der MBO vorgegebenen Grenzwert von 5,0 m halten wir aufgrund der weiterhin bestehenden Pflicht zur Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gem. § 65 Abs. 4 BauO NRW – auch hinsichtlich der Standsicherheit – für unproblematisch. Gegen die Erweiterung des Kataloges um die

Vorhabenart „Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung“ bestehen keine Bedenken, solange der Bezug zu den privilegierten Vorhaben hergestellt ist und Verkaufsstätten ausgeschlossen bleiben. Dieser Ausschluss ist gerade in Bezug auf Gewächshäuser von Gärtnereien mit „Hofverkauf“ wesentlich.

Zu § 65 Abs. 1 Nr. 8b -neu- BauO NRW

Die beabsichtigte Genehmigungsfreistellung von Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 30 m² und einer Tiefe von bis zu 3 m wird nicht befürwortet.

Terrassenüberdachungen sind in der Regel Bestandteil des Hauptgebäudes und dadurch sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich relevant. Es entstehen oft Abstandflächenkonflikte und Konflikte hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Bewertung des Gebotes der Rücksichtnahme in Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Form der Abstandflächen und des Planungsrechts ist dem Bauherren ohne fachkundige Beratung und Begleitung nicht möglich. Darüber hinaus wird in der öffentlichen Wahrnehmung der Katalog der freigestellten Bauvorhaben als „genehmigungsfrei“ i.d.R. mit „zulässig“ gleichgestellt. § 65 Abs. 4 BauO NRW wird hier oft nicht beachtet.

Sofern zukünftig eine Prüfung im Vorfeld der Errichtung entfällt, ist damit zu rechnen, dass ein verstärktes ordnungsbehördliches Eingreifen durch die Bauaufsichtsbehörden erforderlich werden wird, um nachbarliche Streitigkeiten auszuräumen. Dies ist i.d.R. mit einem weitaus höheren Verwaltungsaufwand verbunden als ihn eine präventive Prüfung verursachen würde und darüber hinaus für denjenigen, der ggf. eine rechtswidrig errichtete Anlage wieder beseitigen muss, auch erheblich teurer.

Zu § 68 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3:

Gegen den Vorschlag, die dort genannten Gewächshäuser mit einer Grundfläche von 1.600 m² bis 5.000 m² nicht als „große“ Sonderbauten einzustufen, sondern als „kleine“ Sonderbauten dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterstellen, bestehen keine Einwände.

Die genannten Gewächshäuser dienen vornehmlich der Pflanzenproduktion. In solchen Gebäuden sind nur untergeordnete Brandlasten anzunehmen. Hieraus resultiert eine geringe Brandausbreitungswahrscheinlichkeit bei allenfalls partiellen Bränden. Die Anzahl und Aufenthaltsintensität gärtnerisch tätiger Beschäftigter dürfte als gering angesehen werden. Demzufolge sind die von einem Brand in solchen Gewächshäusern ausgehenden Gefahren minimal. Aufgrund dieses geringen Gefahrenpotentials ist auch ein für große Sonderbauten sonst generell vorgeschriebenes Brandschutzkonzept hier in der Regel wenig zielführend und somit entbehrlich. Erforderlichenfalls besteht darüber hinaus weiterhin optional die Möglichkeit, im Einzelfall nach § 54 BauO NRW die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes zu verlangen.

Zu § 68 Abs. 4 Nr. 1:

Die Änderung des § 68 Abs. 4 Nr. 1 beinhaltet wie bisher den Verzicht auf die Vorlage bautechnischer Nachweise für Gewächshäuser, die nicht gem. § 65 Abs. 1 Nr. 5 freigestellt sind, sondern dem vereinfachten Verfahren unterliegen. Hierzu gehören insbesondere Verkaufs- und Schaugewächshäuser, die der Öffentlichkeit frei zugänglich sind und für die daher, unter Beachtung der bauaufsichtlich eingeführten DIN V 11535-1-Gewächshäuser, bzgl. der Standsicherheit und die Wahl der Bedachungsmaterialien (Glas) ein höheres Sicherheitsniveau vorgeschrieben ist.

Der generelle Verzicht auf die Vorlage bautechnischer Nachweise bei Verkaufs- und Schaugewächshäusern mit bis zu 4,0 m Firsthöhe wurde schon bisher aus Standsicherheitsgründen seitens der Bauaufsichtsbehörden teilweise kritisch gesehen. Durch die weitere Anhebung der Firsthöhe auf ein Maß von 5,0 m wird das Sicherheitsrisiko noch vergrößert. Inwieweit diesem durch die neueingeführte Flächenbegrenzung von max. 1600m² Rechnung getragen wird, erschließt sich aus der Begründung zum Änderungsantrag nicht.

Notwendige Klarstellung zu § 6 Abs. 1 BauO NRW

Das laufende Gesetzgebungsverfahren sollte auch dazu genutzt werden, um eine Klarstellung zu § 6 Abs. 1 BauO NRW in das Gesetz aufzunehmen.

Das vordringliche Ziel der grundlegenden Änderung des § 6 BauO NRW war es, eine Vereinfachung der Anwendung der Abstandflächenvorschriften für die am Bau Beteiligten und die Bauaufsichtsbehörden zu erreichen, da die Anwendung der geltenden Vorschriften in der Praxis zunehmend Schwierigkeiten bereitet hat.

So wurden u.a. die Regelungen über den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechtes gegenüber dem Bauordnungsrecht in § 6 Abs. 1 BauO NRW klarer gefasst und gestrafft. Ausweislich der Begründung zum Gesetzentwurf (Drs. 14/2433, S.12) soll demnach bei einer Grundstücksgrenze, gegenüber der nach planungsrechtlichen Vorschriften Abstandflächen ohnehin nicht eingehalten werden können, auf die Einhaltung einer Abstandfläche gänzlich verzichtet werden. Damit wird auch vermieden, dass in der geschlossenen Bauweise Dachaufbauten oder vor die Vorder- oder Rückfront vorspringende Bauteile wie Balkone oder vorgebaute Treppenhäuser seitliche Abstandflächen einhalten müssen, wie es bis vor dem Inkrafttreten des neuen § 6 BauO NRW der Fall war.

Durch verschiedene Entscheidungen des 7. Senats des Oberverwaltungsgerichts NRW – im Einvernehmen mit dem 10.Senat – (OVG NRW, 7B1354/07 vom 12. November 2007, 7B2111/07 vom 8. April 2008) und zuletzt durch Beschluss vom 17.07.2008, Az: 7B195/08 wird nunmehr deutlich, dass das OVG der Intention des Gesetzgebers zu § 6 Abs. 1 nicht folgt.

Wörtlich heißt es in der zuletzt genannten Entscheidung:

„Soweit die Gesetzesmaterialien ausführen, dass (nunmehr) auch vermieden werde, dass in der geschlossenen Bauweise Dachaufbauten oder vor die Vorder- oder Rückfront vorspringende Bauteile – wie Balkone oder vorgebaute Treppenhäuser – seitliche Abstandflächen einhalten müssen, wie es nach bisherigem Recht der Fall gewesen sei, (vgl. Drucksache 14/2433, S. 12 Abs. 2,) hat dies im Gesetz keinen Niederschlag gefunden. Der Gesetzeswortlaut gibt für eine dahingehende Auslegung nichts her...“

Die Entscheidung des 7. Senats vom 17.07.08 führt im Ergebnis dazu, dass die mit der Änderung des § 6 Abs. 1 BauO NRW beabsichtigten Erleichterungen ins Leere gehen. Es ist praxisfremd, wenn einzelne Bauteile wie Dachaufbauten und Treppenhäuser in der geschlossenen Bauweise einen nach § 6 Absatz 4 zu bemessenen Abstand einhalten müssen.

Da eine Korrektur dieser Rechtsprechung nicht zu erwarten ist und aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörden dringender Handlungsbedarf besteht, schlagen wir vor, den § 6 Abs. 1 um einen Satz 3 mit folgendem Inhalt zu ergänzen:

„Satz 2 gilt auch für Wände von Gebäudeteilen, die in den Fällen a) und b) planungsrechtlich nicht auf die Grenze gebaut werden müssen.“

Damit würde damit zumindest vermieden, dass in der geschlossenen Bauweise, Dachaufbauten und vor die Vorder- und Rückfront springende Bauteile, wie vorgebaute Treppenhäuser und Balkone, Abstandflächen einhalten müssen.

Für eine Berücksichtigung unserer Anregungen im weiteren Verfahren wären wir dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Kiepe', written in a cursive style.

Folkert Kiepe