

29.01.2021

**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**  
**Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12033**  
**Stellungnahme zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen**  
**des Landtags Nordrhein-Westfalen**  
**am 5. Februar 2021**

**Allgemein:**

Der Gesetzentwurf misst den bautechnischen Nachweisen, insbesondere den brandschutztechnischen Unterlagen von Sachverständigen, zunehmend eine die behördliche Prüfung ersetzende Funktion zu. Das Grundprinzip des Baugenehmigungsverfahrens, nämlich die allgemeine Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Recht, spielt eine geringer werdende Rolle und wird an vielen Stellen eingeschränkt. Insgesamt wird so die Baugenehmigung zu einer Sammlung von Nachweisen, deren innerer Zusammenhang mangels behördlicher Prüfung offenbleibt.

Das Ziel der Änderungen, das Bauen zu vereinfachen und Baukosten zu verringern, wird auch durch die kommunalen Spitzenverbände ausdrücklich mitgetragen. Eine Vereinfachung nur durch verfahrensrechtliche Änderungen herbeizuführen und die Verlagerung von Verantwortlichkeiten (von der Behörde auf die Bauherrschaft und die Entwurfsverfasser) zu erreichen, scheint uns allerdings nur einen Teilaspekt der Vereinfachung, Beschleunigung und Kostensenkung zu betrachten.

Die Einbindung von Sachverständigen in das bauaufsichtliche Verfahren kann zu einer Entlastung der Bauaufsichtsbehörden führen und wird im Grundsatz unterstützt. Es muss aber sichergestellt sein, dass über die wesentlichen Anforderungen an ein Vorhaben, wozu u.a. der Brandschutz gehört, nicht ohne eine Einbindung der Bauaufsichtsbehörde entschieden wird. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden für den Vollzug der Bauordnung und für die Sicherstellung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen (vgl. §§ 57 Abs.1, 58 Abs. 2 BauO NRW) bleibt nach wie vor unberührt.

Begrüßenswert ist, dass in der BauO-Novelle zum Ausdruck kommt, dass das Land die Digitalisierung im Bereich des Baugenehmigungsverfahrens weiter voranbringen will. Ebenso bedanken wir uns, dass Teile unserer Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 15.10.2020 bereits übernommen wurden.

**Zu den Regelungen im Einzelnen:**

### **§ 2 Begriffe**

#### **Zu § 2 Abs. 6 S. 2 (Vollgeschoss)**

**Forderung:**

**„Staffelgeschosse“ sollen nur dann keine Vollgeschosse sein, wenn sie oberste Geschosse sind**

Wir halten es nach wie vor für dringend erforderlich, dass § 2 Abs. 6 S. 2 für eine gestaltungsfreundliche Städteplanung wie folgt geändert wird:

*„Ein **oberstes** Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Die Neufassung von § 2 Abs. 6 S. 2 BauO NRW 2018 führte bereits zu einer veränderten Definition des Begriffs des Vollgeschosses. Diese Änderung bewirkte, dass „gestapelte“ Geschosse keine Vollgeschosse mehr sind, solange sie jeweils drei Viertel des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Gemeinden haben durch diese Regelung ein wichtiges städtebauliches Instrument zur Höhenfestsetzung von baulichen Anlagen in Bebauungsplänen verloren, da sich die Festsetzung von Geschossezahlen auf Vollgeschosse bezieht und durch das gestapelte Bauen von Nicht-Vollgeschossen die festgesetzte Geschossezahl bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen ausgehöhlt werden kann.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der Bundesrat in seiner Stellungnahme zum Baulandmobilisierungsgesetz (BT-Drs. 19/26023) die Einführung eines bundesrechtlichen Vollgeschossbegriffs vorgeschlagen hat. Auch hier soll eine Staffelgeschossregelung nur für „oberste“ Geschosse Anwendung finden, um zu vermeiden, dass pyramidenartige Baukörper entstehen.

#### **Zu § 2 Abs. 10 (i.V.m. Nr. 11 und Nr. 16) (Barrierefreies Bauen)**

**Forderung:**

**Anpassung der Begriffsdefinition zur Erleichterung bei der Barrierefreiheit ist erforderlich**

In § 2 Abs. 10 wird der Begriff „Barrierefreiheit“ allgemeingültig definiert. Aus der Gesetzesbegründung zu § 49 (Nr. 16) geht eindeutig hervor, dass die Nutzbarkeit per Rollstuhl nicht generell Bestandteil der Barrierefreiheit sein soll. Faktisch beinhaltet die in § 2 Abs. 10 sehr weit gefasste Definition jedoch die komplette Rollstuhlgerechtigkeit. Sofern dies nicht der Zielsetzung des Gesetzgebers entspricht, halten wir eine Einschränkung der Definition für geboten.

### **§ 6 Abstandsflächen**

#### **Zu § 6 Abs. 1 (Abstandsflächen vor Außenwänden)**

**Forderung:**

**Klarstellung bei Verzicht auf die Einhaltung von Abstandsflächen ist erforderlich**

Nach wie vor halten wir den Wegfall der Formulierung „innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche“ in § 6 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 und 2 nicht für sachgerecht. Wir weisen darauf hin, dass es durch den Wegfall zu einer unerwünschten Ausweitung der bisherigen Regelung kommen kann. Gerade in Fällen des § 34 BauGB dürfte diese fehlende Formulierung zu rechtlichen Unsicherheiten führen.

Auch möchten wir darauf hinweisen, dass der momentan verwendete Begriff „an der Grenze“ nicht eindeutig definiert ist und in der Praxis für Unklarheiten sorgt. Wir schlagen stattdessen die Begrifflichkeit „ohne Grenzabstand“ vor, da diese eindeutig ist.

Wir regen an, an § 6 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 die folgende Formulierung anzufügen:

*„Wenn eine Grenzbebauung schon vorhanden ist, kann die Bauaufsicht verlangen, dass auch der Nachbar ohne Grenzabstand baut.“*

Eine entsprechende Formulierung gab es bereits in der BauO NRW 2000; diese hat sich über lange Jahre bewährt.

#### ***Zu § 6 Abs. 8 (Bauliche Anlagen in den Abstandsflächen eines Gebäudes)***

##### **Forderung:**

**Höhenbegrenzung für überdachte Tiefgaragenzufahrten und Carports in Abstandsflächen aus Nachbartschutzgründen festlegen**

Abs. 8 befasst sich mit der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen.

Die Nr. 3 stellt nun klar, dass neben den überdachten Zufahrten zu Tiefgaragen nur auch die überdachten Stellplätze keine Abstandsflächen auslösen und auch in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen zulässig sind. Zur Vermeidung von nachbarlichen Konflikten sollte hier unbedingt eine Maximalhöhe für die Überdachungen festgelegt werden. Hier bietet sich im Rückgriff auf die Nr. 1 eine Begrenzung auf 3 m an.

#### **§ 7 Teilung von Grundstücken**

##### **Forderung:**

**Kein Verzicht auf Teilungsgenehmigung, auch wenn ÖbVI an Grundstücksteilung beteiligt ist; Beibehaltung des amtlichen Lageplans als Bauvorlage zum Antrag auf Teilungsgenehmigung**

Wir begrüßen, dass unsere Anregung aufgegriffen wurde und die Teilungsgenehmigung auch bei einem Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans versagt werden darf.

Nicht zustimmen können wir allerdings dem in Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 neu festgelegten Verzicht auf eine Teilungsgenehmigung, wenn an der Vorbereitung der Grundstücksteilung z.B. ein ÖbVI und dieser die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt. Abgesehen davon, dass hier die planungsrechtliche Prüfung – die gerade wieder eingeführt wurde – wieder außen vor bleibt, zeigen die Erfahrungen, dass die vertiefte Prüfung des Bauordnungsrechts nicht zum Kompetenzfeld der ÖbVI gehört. Ebenfalls kritisch bewerten wir das im neuen Abs. 3 festgelegten Verfahren, wonach die Teilungsgenehmigung unter Vorlage eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster zu beantragen ist. Es sollte vielmehr wie bisher in der BauPrüfVO festgelegt (§ 17) ein amtlicher Lageplan mit den dort genannten Angaben beigelegt werden. Nur der amtliche Lageplan enthält neben der exakten Einbeziehung sämtlicher baulicher Anlagen auch die für die Prüfung einer möglichen Grundstücksteilung relevanten Baulasten.

#### **§ 8 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

##### **Forderung:**

**Keine großflächige Überdachung größerer Stellplatzflächen einführen**

Die im neuen Abs. 2 geplante Verpflichtung, neu zu errichtende offene Stellplatzflächen ab einer bestimmten Anzahl zu überdachen und dort Photovoltaikanlagen zu errichten, lehnen wir ab. Einzelhandelsvorhaben, insbesondere die des Lebensmitteleinzelhandels, verfügen vielfach über mehr als 25 Kfz-Stellplätze, sollen aber integriert und wohnortnah angesiedelt werden. Hierzu gehört auch eine wohnortverträgliche Gestaltung des Vorhabens. Die „uniformen“, i.d.R. eingeschossigen Verkaufsstätten werden durch Anforderungen an die Begrünung der sie umgebenden Parkplatzflächen für die angrenzende Wohnbebauung optisch verträglich „kaschiert“. Eine Solarnutzung findet in vielen Fällen auf den Dächern der Verkaufsstätten ohnehin bereits statt und kann auch für die Elektromobilität genutzt werden. Eine „Überdachung“ der Parkflächen hätte zur Folge, dass die bisher erfolgte Bepflanzung und Begrünung der Flächen – vielfach auch mit Bäumen und Beeten und Sträuchern zwischen einzelnen Stellplätzen – mangels ausreichender Belichtung und natürlicher Bewässerung nicht mehr erfolgen könnte. Eine großflächige Überdachung wäre zudem auch städtebaulich abzulehnen. Sie vermittelt für die Umgebung einen „Gewerbegebietscharakter“ und beeinträchtigt die Wohnqualität. Das scheint der Entwurf auch bereits im Grundsatz so zu sehen, da die unteren Bauaufsichtsbehörden aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen von der Solarnutzungspflicht erteilen können. Die Ausnahme wird aber voraussichtlich zum Regelfall werden. Daher sollte die verpflichtende Solarnutzung offener Parkflächen nicht in das Gesetz aufgenommen werden. Ggf. könnte eine Regelung zur Solarnutzung im Kontext mit der Errichtung von Stellplätzen in der Landesverordnung zu Stellplätzen gem. § 87 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauO NRW-E erfolgen. Dann steht es den Städten und Gemeinden frei, unter Berücksichtigung der konkreten örtliche Verhältnisse in eigenen kommunalen Stellplatzsätzen abweichende Regelungen zu treffen.

Die Empfehlung in § 8 Abs. 3 Satz 3 an die kommunalen Gebietskörperschaften zur Begrünung und Bepflanzung ihrer Freiflächen wird in ihrer Kernaussage begrüßt. Das Ordnungsrecht der BauO NRW erachten wir jedoch nicht als den richtigen Ort, um dort Empfehlungen zu verankern. Satz 3 sollte daher aus dem Gesetzestext gestrichen und stattdessen in der Begründung zu den bereits vorhandenen Ausführungen zu den Klimafolgen-Anpassungskonzepten der Kommunen ergänzt werden.

### **§ 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten**

#### **Forderung:**

**Steuerungsmöglichkeit für Werbeanlagen auch in Mischgebieten ermöglichen**

Wir regen an, § 10 Abs. 4 S. 1 BauO NRW 2018 um Mischgebiete zu ergänzen, um besser gegen die zunehmende Zahl großer Werbeanlagen im Bereich von Vorgärten und Freiflächen vorgehen zu können, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden. Denn bei der Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes bzw. der störenden Häufung legen die Gerichte regelmäßig einen hohen Schwellenwert zugrunde. Das führt dazu, dass Bauaufsichtsbehörden keine Handhabe haben, obwohl Werbeanlagen der eben genannten Art zunehmend größer, massiver und aufgrund von Effekten wie greller Beleuchtung oder Bildwechseln deutlich auffälliger als in der Vergangenheit ausfallen und ein erhebliches Störpotential für die Umwelt und die Nachbarschaft entfalten.

Im Vergleich zur BauO NRW 2000 sind die Gebiete „Besondere Wohngebiete“ aus der Regelung des § 10 Abs. 4 S. 2 herausgefallen. Es ist erforderlich, diese Gebiete wieder aufzunehmen, um auch dort zu gewährleisten, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässiger Weise entstehen können.

### **§ 30 Brandwände**

#### **Forderung:**

**Erleichterung für nachträglichen Dachgeschossausbau bei Wechsel der Gebäudeklasse wird unterstützt**

Die Ergänzung des Satzes 4 in § 30 Abs. 5, mit der nachträglicher Dachausbau oder Aufstockung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 auch bei einem dadurch eintretenden Wechsel in die Gebäudeklasse 4 erleichtert wird, begrüßen wir ausdrücklich. Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen bestehender Gebäude ist eine effiziente Maßnahme, um Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

### **§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg**

#### **Forderung:**

**Klarstellung im Gesetz zum Verzicht auf Rettungswege für Geschosse ohne Aufenthaltsräume ist erforderlich**

Die Handlungsempfehlungen zur BauO NRW 2018 legen Abs. 1 so aus, dass zwei Rettungswege nur in Geschossen nachgewiesen werden müssen, in denen sich Aufenthaltsräume befinden. Der Gesetzestext gibt diese Auslegung jedoch nicht her. Um die gewollte Erleichterung auch im Gesetz klarzustellen, schlagen wir folgende Anpassung des Gesetzestextes vor:

*„Für jede Nutzungseinheit müssen in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum (...) zwei unabhängige Rettungswege (...).“*

### **§ 34 Treppen**

#### **Forderung:**

**Gestattung durch die Bauaufsichtsbehörden bei nachträglichem Einbau von Treppenliften beibehalten**

Durch die Streichung des Satzes 2 in Abs. 5 und die Konkretisierung des nachträglichen Treppenlifteinbaus in der VV TB NRW soll es gemäß der Gesetzesbegründung zu einer Verfahrenserleichterung kommen, weil mit dem nachträglichen Einbau eines Treppenliftes keine Gestattung mehr durch die unteren Bauaufsichtsbehörden erforderlich würde.

Dagegen bestehen erhebliche Bedenken. Das gilt insbesondere für den Fall, wenn es sich bei der betroffenen Treppe um eine notwendige Treppe handelt, da in dieser Situation der 1. Rettungsweg betroffen wäre und sich die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit von Änderungen im genehmigten Bestand stellt. Für wesentliche nachträgliche Änderungen des genehmigten Bestands ist eine neue Baugenehmigung zu beantragen. Auch im einfachen Genehmigungsverfahren prüft die untere Bauaufsichtsbehörde derzeit gemäß § 64 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 beantragte Abweichungen. Durch Streichung des § 34 Abs. 5 S. 2 hätte die untere Bauaufsichtsbehörde kaum die Möglichkeit, im Vorhinein Kenntnis zu nehmen und könnte nicht mehr prüfen, ob die durch den Treppenlift verursachten Einengungen den Rettungsweg im Brandfall verbauen. Auch die VV TB sieht „Restbreiten“ zur Sicherstellung des Treppenhauses als Rettungsweg vor. Die Einhaltung dieser wichtigen Vorgaben sollte durch die Bauaufsicht auch weiterhin im Wege der Gestattung überprüft werden können. Ein nachträgliches, repressives Einschreiten und eine eventuell erforderliche Beseitigung bei Verstößen wäre auch in Anbetracht der erheblichen Kosten für den Einbau eines Treppenlifts für die Betroffenen mit erheblichen Nachteilen verbunden.

Es sollte daher beim nachträglichen Einbau von Treppenliften weiterhin bei einer Gestattung durch die Bauaufsichtsbehörden bleiben.

### **§ 39 Aufzüge**

#### **Forderung:**

**Mehrgeschossige Einfamilienhäuser (Neubau) von Aufzugspflicht befreien**

Die Erleichterung in § 39 Abs. 4 S. 2 ist sehr positiv zu bewerten.

Wir halten es des Weiteren für erforderlich, Einfamilienhäuser aus der Herstellungspflicht für Aufzüge auszunehmen. Gerade in Gebieten mit Hanglagen und bei bestimmten Gebäudetypologien (etwa Stadthäuser als Einfamilienhäuser) ist es nicht ungewöhnlich, dass vier Geschosse entstehen, wodurch eine Aufzugspflicht ausgelöst würde. Das ist vor dem Hintergrund, dass sogar Aufstockungen von bis zu zwei Geschossen ohne Aufzugspflicht möglich sein sollen, nicht nachvollziehbar.

#### **§ 47 Wohnungen**

##### **Forderung:**

**Flexibilität von Nutzungsänderungen innerhalb der Wohnung erhalten – keine fensterlosen Küchen**

Die Neuregelung in Abs. 1 Satz 2 stellt klar, dass auch fensterlose Küchen zulässig sind, wenn eine wirkungsvolle Lüftung gewährleistet ist. Diese Möglichkeit sollte wieder gestrichen werden. Der Ansatz ist nicht nachhaltig und zukunftsgerichtet, da dadurch die innere Gebäudestruktur unflexibler gestaltet werden kann und eine künftige Nutzungsänderung von „Küche“ zu einem anderen Aufenthaltsraum erschwert wird.

#### **§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

##### **Zu § 48 Abs. 1 (Notwendige Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze)**

##### **Forderung:**

**Legaldefinition zu „notwendigen Stellplätze“ in den Gesetzestext aufnehmen**

Zur Klarheit und Vermeidung von Streitigkeiten mit der Bauherrschaft sollte die Regelung über Stellplätze zunächst in einem Grundsatz die Anforderungen festlegen, in welchen Fällen Stellplätze herzustellen sind. Dem § 48 Abs. 1 sollten daher Einführungssätze mit einer Legaldefinition des Begriffs „notwendige Stellplätze“ vorangestellt werden; eine Definition in § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW-E ist für die Grundpflicht nicht der richtige Standort. Dem neuen Abs. 1 sollte daher folgender Satz vorangestellt werden:

*„Werden Anlagen errichtet, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze).“*

Erst durch diesen Satz entsteht die Stellplatzpflicht, die im Weiteren detailliert wird. Wir begrüßen, dass die Regelung klarstellt, wo die notwendigen Stellplätze herzustellen und wie sie ggf. zu sichern sind.

##### **Zu § 48 Abs. 2 (Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen)**

##### **Forderung:**

**Klarstellung zur Ablösemöglichkeit von Stellplätzen und Vorrang der tatsächlichen Errichtung in den Gesetzestext aufnehmen**

Auch in § 48 Abs. 2 ist eine Legaldefinition als klarstellende Basis der Ablösemöglichkeit erforderlich. Wir schlagen folgende Ergänzung vor:

*„Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze können nach Maßgabe einer Rechtsverordnung (§ 87 Abs. 1 Nr. 7) oder einer Satzung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4) durch Geldzahlung abgelöst werden (Stellplatzablöse). Die Herstellung der Stellplätze hat Vorrang vor der Errichtung einer Stellplatzablöse.“*

Die Wiederaufnahme und Erweiterung des Katalogs der Maßnahmen, für die der Geldbetrag aus der Stellplatzabläse verwendet werden kann, wird zur Flankierung kommunaler Mobilitätskonzepte, insbesondere zur Förderung des Radverkehrs, begrüßt.

### **§ 50 Sonderbauten**

#### ***Zu § 50 Abs. 2 Nr. 6 b (Versammlungsstätten im Freien)***

##### **Forderung:**

**Streichung der bauaufsichtlichen Prüfung von Versammlungsstätten im Freien mit mehr als 5.000 Besuchern (Stichwort: „Großveranstaltungen im Freien“) ist erforderlich**

Es ist nicht ersichtlich, welche baulichen Anlagen die Bauaufsichtsbehörde beim großen Sonderbau („Versammlungsstätten, die für mehr als 5.000 Besucher bestimmt sind“) nach § 50 Abs. 2 Nr. 6 b zu prüfen hat, da es keine (feste) Szenenfläche oder (festen) Tribünen gibt, so dass auch kein Gegenstand für eine Baugenehmigung vorhanden ist. Bauzäune können hiervon nicht erfasst sein, da sie beweglich und einfach verrückbar sind und damit nicht die Anforderungen an eine bauliche Anlage erfüllen. Die Begründung führt aus, dass für diese Versammlungsstätten die Anforderung des § 43 Abs. 2 SBauVO gilt und folglich ein Sicherheitskonzept zu erstellen ist. Das Sicherheitskonzept ist aber keine Bauvorlage und wird auch nicht bauaufsichtlich geprüft, auch soweit es um die Genehmigung der Veranstaltung an sich geht, liegt dies nicht im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde.

### **§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

##### **Forderung:**

**Auslagerung von hoheitlichen Aufgaben an Sachverständige bei Beauftragung durch Bauaufsichtsbehörde führt zu Entlastung; Beauftragung von Sachverständigen auch für die Barrierefreiheit ermöglichen**

Die Neuregelung in Abs. 5 sieht vor, dass die so beauftragten, in der Rechtsverordnung benannten Sachverständigen und sachverständigen Stellen hoheitlich an Stelle der Bauaufsichtsbehörde tätig werden. Die Beauftragungsmöglichkeit kann einen wirksamen Beitrag zur Entlastung der Unteren Bauaufsichtsbehörden und damit zur Verfahrensbeschleunigung leisten. Da die Bauaufsichtsbehörde hier selbst Auftraggeberin ist und über den Umfang der Beauftragung einschließlich der zu beauftragenden Person oder Stelle entscheiden kann, begrüßen wir diese Option der Auslagerung von hoheitlichen Aufgaben an Private.

Zu § 58 Abs. 5 und § 84 Abs. 4 wird angeregt, dass die Prüfung der Barrierefreiheit (Barrierefrei-Konzept) und insbesondere die Umsetzung der Barrierefreiheit bei Sonderbauten auch durch entsprechende Fachplanerinnen und Fachplaner erfolgen darf. Diese müssten dann in der von der Obersten Bauaufsichtsbehörde zu erlassenden Rechtsverordnung als Sachverständige benannt werden.

### **§ 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

##### **Forderung:**

**Genehmigungspflicht für Werbeanlagen schafft Rechtssicherheit**

Die Herausnahme von Werbeanlagen, die einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht oder eine Zulassung nach Straßenrecht bedürfen (Nr. 3), aus dem Katalog des Abs. 1 wird begrüßt. Die vorgenannten Verfahren berücksichtigen nicht das Bauordnungsrecht.

### **§ 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

#### ***Zu § 62 Abs. 1 Nr. 1 a (Gebäude bis 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt)***

##### **Forderung:**

**Absenkung des Schwellenwerts bei verfahrensfreien Gebäuden zur Vermeidung von Rechtsverstößen erforderlich**

Der Schwellenwert für verfahrensfrei zu errichtende Gebäude sollte auf 50 m<sup>3</sup> gesenkt werden. Hintergrund für diese Anregung ist, dass größere, derzeit auch bereits genehmigungsfreie Gebäude vielfach gegen materielles Recht (z.B. § 6 BauO NRW) verstoßen. Bereits ein einziges Gebäude überschreitet leicht die Grenzlängen nach § 6 Abs. 8 BauO NRW.

#### ***Zu § 62 Abs. 1 Nr. 1 g (Wintergärten und Terrassenüberdachungen)***

##### **Forderung:**

**Klarstellungen zur Vermeidung von Rechtsverstößen erforderlich**

Wir empfehlen, das Wort "unbeheizte" vor Wintergärten zu ergänzen. Ebenso sollte das Wort "Terrassenüberdachungen" mit der Formulierung "außer im Außenbereich" ergänzt werden. Beide Klarstellungen stellen keine inhaltlichen Änderungen dar, sollten aber aufgrund der Vielzahl von Problemen in der Praxis aus Klarstellungsgründen ergänzt werden.

Die Bauherrschaft sollte mit dieser Klarstellung darauf hingewiesen werden, dass genehmigungsfreie Wintergärten nur solche sind, die unbeheizbar angebaut werden. In der Praxis kommt es zu zahlreichen Verstößen, da Wintergärten vielfach mit Fußbodenheizung ohne ein Baugenehmigungsverfahren angebaut werden.

Bei Terrassenüberdachungen sollte ebenfalls klargestellt werden, dass diese im Außenbereich nicht genehmigungsfrei errichtet werden können. Auch hier ist es in der Praxis immer wieder zu Problemen gekommen, die durch die einfache Klarstellung ausgeräumt werden könnten.

#### ***Zu § 62 Abs. 1 Nr. 6 c (Ortsfeste Behälter)***

##### **Forderung:**

**„Packstationen“ zum Schutz der Nachbarschaft nicht verfahrensfrei stellen**

Wir gehen davon aus, dass sog. „Packstationen“ nicht nach dieser Vorschrift freigestellt werden sollen und weiterhin dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegen. Das halten wir aus Gründen des Nachbarschutzes auch für geboten.

#### ***Zu § 62 Abs. 1 Nr. 14 d (Kinderspielplätze)***

##### **Forderung:**

**Verfahrensfreiheit für Kinderspielplätze erweitern**

Wir empfehlen, den Passus von „im Sinne des § 8 Abs. 4“ zu streichen und durch die Formulierung „für Kinder bis 14 Jahren“ zu ersetzen. Verfahrensfrei sind derzeit nur Kleinkinderspielplätze. Das ist aus Sicht der Praxis ein unnötig enger Anwendungsbereich. Jegliche siedlungstypischen Spielplätze sollten baugenehmigungsfrei sei. Lediglich bei großen Abenteuerspielplätzen ist ein Genehmigungsvorbehalt sinnvoll.



**Zu § 62 Abs. 1 Nr. 15 a (Fahrradabstellplätze)**

**Forderung:**

**Keine Verfahrensfreiheit für großflächige Überdachung von Fahrradabstellplätzen**

Wir empfehlen, die ersten beiden Worte „überdachte und“ zu streichen. Überdachte Stellplätze bis 100 m<sup>2</sup> erzeugen gerade in Wohngebieten mit hoher Wahrscheinlichkeit Grenzkonflikte und lassen Verstöße gegen § 6 Abs. 8 BauO NRW (Grenzlängen) erwarten. Die Verfahrensfreiheit sollte auf nicht überdachte Radstellplätze beschränkt bleiben. Im Übrigen sollte der Zusatz „außer im Außenbereich“ aufgenommen werden.

**Zu § 62 Abs. 3 (Beseitigung von Anlagen und freistehenden Gebäuden)**

**Forderung:**

**Vereinfachtes Genehmigungsverfahren für die Beseitigung bestimmter Anlagen und freistehender Gebäude wieder einführen**

Die Verfahrensfreiheit von Beseitigungen, die 2018 eingeführt wurde, hat sich nicht bewährt. Die Regelung führt zu großen Problemen und Defiziten im Vollzug des Denkmalschutzes, des Bodenschutz- und Abfallrechts und auch bei der städtischen Wohnraumstatistik. Ohne Abbruchantrag hat die untere Denkmalbehörde nunmehr keine Möglichkeit, erforderlichenfalls in einzelnen Fällen zu überprüfen, ob eine Denkmalswürdigkeit eines bisher noch nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes bestehen könnte. Eine spätere Wiederherstellung rechtskonformer Zustände im Denkmalrecht ist meist nicht möglich. Kulturell schützenswerte Bausubstanz geht verloren. Die Reduktion vorbeugender Kontrollmöglichkeiten bei der Überwachung von Bautätigkeiten gefährdet nicht unerheblich die Vollzugsfähigkeit des Denkmalschutzgesetzes.

Die Praxis zeigt zudem, dass große Mengen gefährliche Abfälle (wie KMF, PAK, Faserzement usw.) seit Einführung der Verfahrensfreiheit nicht fachgerecht entsorgt werden. Gleiches gilt für Bauschutt, der häufig nicht sachgerecht zum Verfüllen von ehemaligen Kellern oder zur Einebnung des Grundstückes genutzt wird. Hier hilft die vorgesehene, rein statisch-konstruktive Begrenzung auf (Gewerbe-)Immobilien mit bis zu 7 m Gebäudehöhe nicht weiter. Erfahrungsgemäß ist bei solchen Objekten die Nutzfläche ausschlaggebend dafür, dass die Wahrscheinlichkeit des nicht sachgemäßen Umgangs mit Abfällen (oder deren Lagerung) steigt und sich ein Gefahrenpotential ergibt. Dem konnte in der Vergangenheit über Auflagen begegnet werden. Da auch die Beseitigung von Gebäuden der GK 3 (ohne flächenmäßige Begrenzung) nicht unter die Anzeigepflicht fällt, sind die Behörden auf zufällige Mitteilungen angewiesen, um bei Verstößen überhaupt noch rechtzeitig tätig werden zu können.

Aus diesem Grund halten wir es für dringend erforderlich, die Genehmigungsbedürftigkeit bei Abbruch / Beseitigung baulicher Anlagen entsprechend der BauO NRW 2000 zu regeln.

Alternativ schlagen wir vor, bei der Beseitigung von Anlagen der Ziffern 2 bis 3 eine Anzeigepflicht und für die übrigen Anlagen eine Genehmigungspflicht vorzusehen. Der mit solchen Anzeigen verbundene Aufwand für die Bauwilligen ist äußerst gering und stellt keine unangemessene Belastung dar.

### **§ 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

#### **Zu § 64 Nr. 1 b (Erweiterung der Prüfpflicht auf § 8 Abs. 1 und 3)**

##### **Forderung:**

**Erweiterung des Prüfumfangs im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren um Belange des Klimaschutzes wird abgelehnt**

Wir lehnen es ab, den Prüfumfang des § 64 auf § 8 Abs. 1, 2 und 3 auszudehnen. Die Überdachungspflicht für größere Parkplatzflächen im Neubau (§ 8 Abs. 2 und 3) lehnen wir zudem insgesamt ab. Hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen zu § 8.

Trotz der zunehmenden Relevanz von Belangen des Klimaschutzes ist die Bauaufsicht nach wie vor eine Behörde der Gefahrenabwehr. Eine zusätzliche Verortung von Klimaschutzbelangen im Bauordnungsrecht entspricht zwar politischen Zielsetzungen und kann als „Appellfunktion“ auch Wirkung entfalten. Allerdings ist nicht nachvollziehbar, dass diese Regelungen zukünftig zum Prüfumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gehören sollen, wenn gleichzeitig die eigentlichen ordnungsrechtlichen Bestimmungen zunehmend aus der Kernkompetenz der Bauaufsichtsbehörde verlagert werden.

### **§ 66 Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung**

##### **Forderung:**

**Verbesserung bei der referentiellen Baugenehmigung durch engere Anlehnung an Typengenehmigung vornehmen**

Wir regen an, die Regelungen zur referentiellen Baugenehmigung (Absätze 5 und 6) zu streichen und stattdessen eine engere Anlehnung an die Typengenehmigung vorzunehmen.

Die referentielle Baugenehmigung ist eine „verschlechterte“ Abwandlung der Typengenehmigung. Wie die Typengenehmigung basiert sie auf der Prüfung eines beispielhaften Vorhabens mit der anschließenden Übertragung des Ergebnisses auf weitere Vorhaben.

Im Gegensatz zur Typengenehmigung wird jedoch in der referentiellen Baugenehmigung zunächst nur im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft (ohne Brandschutz, aber mit Planungsrecht). Danach wird das Ergebnis auf weitere Grundstücke übertragen – wobei außer Acht bleibt, dass sowohl das Planungsrecht grundstücksbezogen individuell ist als auch die Abstandsflächen, die Erschließung und weitere Sachverhalte. Die Regelung lässt völlig offen, wie mit potenziellen Verstößen umzugehen ist. Zudem besteht für die Bauaufsicht keine Möglichkeit präventiv einzugreifen, weil die Unterlagen erst mit Baubeginn vorgelegt werden. Die Regelung begünstigt einseitig Bauträger in der schnellen Errichtung von Gebäuden, deren Baumängel im Anschluss in die Verantwortung der Erwerber übergeben werden. Mangels Bezugs zu § 84 wird nicht einmal die sachgerechte Fertigstellung vor dem Bezug der Gebäude angezeigt.

Im Grundsatz könnte die eigentlich beabsichtigte Wirkung der referentiellen Baugenehmigung erheblich verbessert werden, indem sie enger an das Prinzip der Typengenehmigung angelehnt wird. Denn dem bisherigen Regelungsvorschlag zufolge könnte im Rahmen der zweistufigen Zulassung zunächst nur ein Musterhaus bauordnungsrechtlich geprüft werden und im zweiten Schritt dessen Lage auf dem Baugrundstück – mit einem Lageplan, der exakt sämtliche grundstücksbezogenen Sachverhalte darstellt. Diese grundstücksbezogenen Fragen würden dann jeweils für Folgevorhaben erneut geprüft, nur der Baukörper selbst nicht mehr.

## **§ 69 Abweichungen**

### **Forderung:**

**Die Regelung in § 69 Abs. 1 Satz 4 muss insgesamt und auch mit der Bezugnahme auf Abs. 2 Satz 3 klarer gefasst werden;**

**Erforderlich ist eine Haftungsausschlussregelung zugunsten der Bauaufsichtsbehörden, wenn eine behördliche Entscheidung über Abweichungen von Brandschutzbestimmungen nicht erfolgen soll; Bescheinigung über Abweichungsvoraussetzungen ist mit dem Bauantrag einzureichen**

Der neue Satz 4 in Absatz 1 ist in sich und auch mit seiner Bezugnahme auf den Absatz 2 Satz 3 nicht klar, da wegen der so erfolgten Einbeziehung weiterer Vorschriften die Sachverständigenbescheinigung somit auch die Voraussetzungen einer Abweichung von – nicht den Brandschutz betreffenden – sonstigen Vorschriften bestätigen könnte. Eine behördliche Abweichungsentscheidung wäre dann nicht mehr erforderlich. Das kann so nicht gewollt sein.

Der Verzicht auf eine behördliche Abweichungsentscheidung soll vermutlich nur für auf den Brandschutz bezogene Abweichungen gelten und auch nur dann, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht selbst für die Prüfung des Brandschutzes zuständig ist und es sich um ein Vorhaben handelt, für das die bautechnischen Nachweise für den Brandschutz durch einen oder eine staatliche anerkannte Sachverständige bescheinigt werden. Die Bescheinigung über die Einhaltung des Brandschutzes würde somit eine ggf. erforderliche Abweichung von technischen Baubestimmungen miteinschließen und beinhaltet die Bestätigung, dass das Vorhaben – eventuell auch unter Abweichung von Brandschutzvorgaben – den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Das sollte dann auch so deutlich in das Gesetz aufgenommen werden.

Wenn eine behördliche Entscheidung über die Abweichung dann nicht mehr ergehen soll, muss ebenfalls im Gesetz ein Haftungsausschluss zugunsten der Bauaufsichtsbehörden für die Schäden, die aus einer fehlerhaften Sachverständigenbescheinigung entstehen, festgelegt werden.

Andernfalls muss sichergestellt werden, dass die Bauaufsichtsbehörde auch im Fall des Absatzes 1 Satz 4 noch die Möglichkeit einer Prüfung der Abweichungsvoraussetzungen hat. Dies würde auch bedeuten, dass die Sachverständigenbescheinigung eine Abweichung transparent darlegt und begründet. Für diese Fälle ist es erforderlich, dass eine solche Bescheinigung mit dem Bauantrag (als Bauvorlage), jedoch spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung vorgelegt wird. Andernfalls könnte es gravierende Folgen haben, wenn bei im Bau befindlichen Gebäuden seitens der Bauaufsicht festgestellt wird, dass die von Sachverständigen bestätigte Abweichungsvoraussetzung nicht gegeben ist.

Aus der bloßen Bescheinigung von erfüllten Voraussetzungen ergibt sich nicht automatisch, dass eine Abweichung zulässig ist. Vielmehr ist dabei das Ermessen auszuüben – d.h. der Gesamtzusammenhang aller Aspekte ist sachgerecht zu beurteilen.

## **§ 71 Behandlung des Bauantrags**

### **Zu § 71 Abs. 1 (Vollständigkeitsprüfung)**

### **Forderung:**

**Wiedereinführung einer Regelung zur Zurückweisung unvollständiger Bauanträge erforderlich**

Der Neuregelung des § 71 scheint ein gewisses Misstrauen in die Arbeit der Bauaufsichtsbehörden zugrunde zu liegen, dass wir als nicht gerechtfertigt betrachten. So bedarf es beispielsweise nicht des (mehrfachen) Hinweises, dass die Behörden ihre Arbeit „unverzüglich“, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, zu erledigen haben. Sofern es im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu längeren Bearbeitungszeiten

kommt, liegen dem regelmäßig in der Sache liegende Gründe zugrunde, die sich auch durch die Forderung nach „unverzüglichen“ Tätigwerden nicht beheben lassen. Die Bauaufsichtsbehörden bearbeiten die Vorgänge so zügig wie unter den jeweiligen Rahmenbedingungen möglich. Diese Anforderung ist daher nicht nur überflüssig, sondern sie unterstellt auch, die Bauaufsichtsbehörden könnten mit einer solchen gesetzlichen Anforderung schneller arbeiten. Das ist abwegig und verkennt die hohe Motivation und das Engagement der Beschäftigten in den Bauaufsichtsbehörden. Die neuen Mitteilungspflichten und Fristen führen demgegenüber zu erhöhtem Aufwand, durch den sich schließlich die Laufzeiten der Verfahren noch verlängern.

Bereits die Einführung des § 71 BauO NRW 2018 hat in der Praxis nicht zu einer Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens geführt. Im Gegenteil: Durch die entfallene Möglichkeit, unvollständige Bauanträge zurückzuweisen, wurde den Bauaufsichtsämtern ein wesentliches Instrument zur Steuerung der Qualität der Bauvorlagen genommen. Denn die Praxis zeigt, dass viele den Bauaufsichtsbehörden vorgelegte Anträge unvollständig sind. Die Möglichkeit der (aktiven) Zurückweisung von unvollständigen Bauanträgen durch die Bauaufsicht sollte daher wiederaufgenommen werden.

### ***Zu § 71 Abs. 2 (Mitteilungspflicht der Bauaufsichtsbehörde)***

#### **Forderung:**

**Art der „mitteilungspflichtigen Entscheidung“ ist unklar, neue Vorgaben in § 71 Abs. 2 verkennen den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens, sind nicht praxistauglich und sollten daher gestrichen werden**

Wir regen an, Abs. 2 zu streichen.

Unklar ist, welche „Entscheidung“ dem Bauherrn mitzuteilen ist. Der Verweis auf den „Zeitpunkt nach § 71 Abs. 5“ liefert dazu keine Erklärung. Sofern der Zeitpunkt der Einholung von „Entscheidungen und Stellungnahmen nach Abs. 4“ gemeint ist, bedeutet eine solche Mitteilungspflicht einen zusätzlichen, nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand, ohne dass dies für das Verfahren einen Nutzen erkennen lässt. Eine weitere Zwischennachricht nach der Eingangsbestätigung bedeutet zusätzlichen Verwaltungsaufwand und ist das Gegenteil von Bürokratieabbau.

Soweit mit „Entscheidung“ die Baugenehmigung gemeint sein sollte, verkennt diese Regelung den Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens. Die Feststellung der Vollständigkeit umfasst noch keine materielle Prüfung. Diese kann erst sinnvoll erfolgen, wenn die Bauvorlagen zumindest formell vorliegen. Auch nach Einstieg in die Beteiligungen kann die folgende materielle Prüfung weitere Nachforderungen zur Folge haben. Diese lösen dann zwar keine Rücknahmefiktion aus, aber dennoch wäre der Bauantrag unvollständig. Solche Nachforderungen werden häufiger von fachlich zu beteiligenden Behörden und Stellen als Basis ihrer Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gestellt.

Zudem ist die genaue Benennung des spätesten Entscheidungstages kaum möglich, weckt bei der Bauherrschaft Erwartungen und führt zu Unmut, wenn der Termin nicht gehalten werden kann. Es liegt also für die Bauaufsichtsbehörde nahe, den Antragstellern zukünftig in der Regel den maximal möglichen Zeitpunkt mitteilen (und diesen dann auch intern so zu setzen), damit in den Fällen, in denen die an sich mögliche kurze Frist nicht eingehalten werden kann, nicht noch ein weiterer Kommunikationsaufwand entsteht. Die Verfahrensdauer ist u. a. von der Art des Vorhabens, der Anzahl der durchzuführenden Beteiligungen und davon abhängig, ob evtl. aufgrund der materiellen Prüfung oder aus Sicht einer Fachbehörde eine Umplanung erforderlich ist.

Die Ergänzung um das Wort „unverzüglich“ ist nicht nachvollziehbar. Es ist nicht erkennbar, was diese Änderung bezwecken soll. Es besteht die Gefahr, dass zukünftig vermehrt Untätigkeitsklagen gestellt werden, weil § 71 Abs. 1 und Abs. 2 die Vermutung nahelegen, dass eine angemessene Frist i. S. d. § 75 VwGO

durch die BauO NRW ausnahmsweise verkürzt wird. Eine rein deklaratorische Erklärung der unverzüglichen Bearbeitung birgt die Gefahr, ungewollte Rechtsfolgen auszulösen.

### **Zu § 71 Abs. 3 (Beteiligung anderer Stellen)**

#### **Forderung:**

**Klarstellungen zum „Ob“ und „Wie“ der Neuregelung zur Beteiligung anderer Stellen erforderlich**

In Abs. 3 sind die Sätze 2 und 3 grundlegend zu überarbeiten. Das Gewollte ist nicht erkennbar.

Es ist unklar, was mit dem „Vorliegen fachtechnischer Voraussetzungen“ gemeint ist. Die Fachdienststellen prüfen nicht ein isoliertes Vorhabendetail, das Sachverständige ebenfalls mit dem Fachrecht abgleichen könnten. Stattdessen wird das Vorhaben mit der Umgebung und den ggf. daraus resultierenden Einwirkungen oder Auswirkungen abgeglichen und unter den jeweiligen fachlichen Gesichtspunkten bewertet. Damit ist häufig der Anspruch an die gleichmäßige Behandlung vergleichbarer Vorhaben und spezielle Kenntnisse der Fachbehörde über Vorgänge des Umfelds verbunden. Diese Gesichtspunkte können private Sachverständige nicht berücksichtigen. Nicht zuletzt bedeutet die Beteiligung die Möglichkeit der Zusammenführung der Erkenntnisse mit anderen Fachinformationen.

Schließlich ist unklar, was mit dem Begriff der „Feststellung“ in Abs. 3 Satz 1 gemeint ist (z. B. ob sich die „Feststellung“ auf die „Feststellung der Genehmigungsfähigkeit“ bezieht).

Die Erläuterungen zu Abs. 3 könnten so zu verstehen sein, dass Sachverständige nunmehr die Stellungnahme der ansonsten zu hörenden Behörde ersetzen können. Wenn dies so gemeint ist, könnte so beispielsweise die Stellungnahme der Umweltbehörde ersetzt werden. Damit würde die Aufgabe der unabhängigen Fachbehörde auf private Sachverständige verlagert. Da dies nicht gewünscht sein kann, bitten wir um Klarstellung.

### **Zu § 71 Abs. 6 (Entscheidungsfristen)**

#### **Forderung:**

**Die neu eingeführte 3-Monats-Frist im Vollverfahren wird abgelehnt. Auch die neue Beschränkung der Fristverlängerung im vereinfachten Verfahren um einen Monat und nur auf Fälle des erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens wird abgelehnt**

Die neu eingeführte Frist von drei Monaten in Abs. 6 S. 1 für das reguläre Baugenehmigungsverfahren halten wir für problematisch, da eine Einhaltung in vielen Fällen nicht zu verwirklichen sein dürfte. Neben den vielfach knappen personellen Ressourcen der Bauaufsichtsämter ergeben sich im Laufe der materiellen Prüfung zusätzliche Anforderungen, die von der Bauherrschaft belegt oder beigebracht werden müssen. In diesen Fällen hat die Bauaufsichtsbehörde keinen Einfluss auf die Fristlaufdauer.

Die Beschränkung der Fristverlängerung für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren auf einen Monat und auf Fälle des erforderlichen Einvernehmens der Gemeinde in Abs. 6 Satz 3 lehnen wir ab. Diese Regelung ist nicht nachvollziehbar. Es sollte an der geltenden Gesetzeslage festgehalten werden, wonach die Frist aus wichtigen Gründen, zu denen u.a. die notwendige Beteiligung anderer Behörden oder Befreiungen nach § 31 BauGB oder Abweichungen nach § 69 BauO gehören, verlängert werden kann.

Dass die Frist erst nach Vervollständigung des Antrags und Eingang aller notwendigen Stellungnahmen beginnt, hilft hier nicht weiter.

### **§ 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

#### **Forderung:**

**Erweiterung der Tatbestände für ein Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens wird wegen Eingriffs in die kommunale Planungshoheit abgelehnt**

Wir regen an, den Verweis auf die neu eingefügten § 14 und § 22 aus § 73 Abs. 1 Satz 1 zu streichen. Bei beiden Regelungen geht es nicht um herkömmliche Genehmigungsfragen, sondern um städtebauliche Satzungen mit Steuerungsfunktion. Es wäre ein unvertretbarer Eingriff in die kommunale Planungshoheit, hier das Einvernehmen zu ersetzen und direkt zu vollziehen. Zudem haben wir Zweifel an der rechtlichen Zulässigkeit der Erweiterung des Ersetzens des Einvernehmens. Das Bundesrecht hat klare Grenzen gesetzt, wie Kommune und Bauaufsicht zusammen zu wirken haben. Eine einseitige Verschiebung im Zusammenhang mit Instrumenten des besonderen Städtebaurechts zulasten der Kommune ist nicht vertretbar. Nicht zuletzt ist die Rechtswidrigkeit der planerischen Entscheidung z. T. schwer zu erkennen, so dass diese Regelung in der Praxis im Wesentlichen dazu führen würde, dass die Bauaufsichtsbehörde selbst für jedes verweigerte Einvernehmen haften würde.

### **§ 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

#### **Forderung:**

**Weiteres Instrument zur Bekämpfung der „Schrottimmobiliensproblematik“ im Grundsatz grundsätzlich begrüßenswert; Unbestimmte Rechtsbegriffe und Abgrenzungsschwierigkeiten zum Städtebaurecht lassen rechtliche Unsicherheiten erwarten**

Mit dem neu vorgesehenen Abs. 2 soll eine Ermächtigungsnorm geschaffen werden, mit der die Bauaufsichtsbehörden über ihre bisherigen Befugnisse zur Beseitigungsanordnung baulicher Anlagen hinaus auch bei sogenannten „Schrottimmobiliens“ eingreifen können. Auch ohne eine konkrete Gefahrenlage soll bei im Verfall begriffenen Immobilien, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und/oder Landschaftsbilds verursachen, bauaufsichtlich der Abriss gefordert werden können.

Wir begrüßen die Intention des Landes, zur Bekämpfung der Problematik sogenannter „Schrottimmobiliens“ ein weiteres Instrument zur Verfügung zu stellen. Die konkrete Ausführung der Vorschrift wirft jedoch Fragen auf: So ist eine Konkretisierung der Begriffe „nicht genutzt“ oder „im Verfall begriffen“ auch in der Begründung nicht enthalten; auch ist aus dem Wortlaut des Gesetzesentwurfs nicht erkennbar, welche Kriterien bei der Ermessensausübung maßgeblich sein sollen. Derzeit kann die Bauaufsichtsbehörde nicht tätig werden, wenn von Gebäuden keine Gefahr ausgeht bzw. sie kann nur Maßnahmen durchsetzen, die eine Gefahr beseitigen.

Die Neuregelung in § 82 Abs. 2 verlässt nun diese bewährte Rechtssystematik; die Bauaufsichtsbehörden sollen danach nicht mehr ausschließlich im Sinne der Gefahrenabwehr, sondern städtebaulich handeln. Dies ist jedoch herkömmlich Sache der Gemeinden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die städtebaulichen Gebote der §§ 175 bis 179 BauGB einsetzen können. Es stellt sich die Frage, ob dieser Systemwechsel tatsächlich zielführend und rechtlich unbedenklich ist, da bei Problemimmobilien i.d.R. keine Gefahrenlage vorliegt. Insoweit mag es entscheidend auf den Grad des Verfalls ankommen.

Die Bekämpfung von Problemimmobilien ist wichtig und notwendig. Hierfür stehen den Städten bereits eine Reihe von Instrumenten und auch die Unterstützung des Landes zur Verfügung. Es fragt sich daher, ob es nicht zielführender wäre, die Instrumente des BauGB effektiver auszugestalten. So gibt es diverse leerstehende Gebäude, von denen keine Gefahr ausgeht, die aber ggf. von der Öffentlichkeit als „Schandfleck“ empfunden werden. Es ist damit zu rechnen, dass es aus der Bevölkerung zunehmend Anfragen an

die Bauaufsichtsbehörden geben wird, diese Gebäude abreißen zu lassen. Jedoch ist nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer solcher Problemimmobilien einer Abrissverfügung nachkommen werden, so dass in der Regel eine Ersatzvornahme erforderlich werden würde. Dies wiederum führt dazu, dass die Bauaufsichtsbehörde die Kosten vorlegen und auch noch die Abbruchplanung erstellen müsste, sofern die Gebäude nicht freistehend sind, was statische Bewertungen bezgl. der Nachbarbebauung erforderte. Um damit nicht das eigene Personal zu binden, das dann nicht mehr für die eigentlichen Aufgaben zur Verfügung stünde, würde eine Vergabe der Leistungen an Dritte die Regel sein.

### **§ 86 Ordnungswidrigkeiten**

#### **Forderung:**

#### **Verstöße gegen materielles Recht auch bei genehmigungsfreien Anlagen ahnden**

Die vorsätzliche oder fahrlässige Missachtung materieller Vorschriften bei der Errichtung genehmigungsfreier Nebenanlagen bedarf ebenfalls der Möglichkeit einer Ahndung. Wir regen daher an, in § 86 Abs. 1 eine neue Ziffer 10 wie folgt einzufügen:

*„entgegen § 60 eine gemäß § 62 verfahrensfreie Anlagen errichtet oder ändert, ohne die maßgeblichen materiellen Vorschriften dieses Gesetzes einzuhalten,*

### **§ 89 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Zu § 89 Abs. 1 Nr. 4 (Stellplatzsatzungen)**

#### **Forderung:**

#### **Klarstellung erforderlich, dass auch der Erlass einer „isolierten“ kommunalen Ablösesatzung möglich ist**

Zur Klarstellung sollte hier zwischen den Inhalten einer Stellplatzsatzung und einer Stellplatzablösesatzung unterschieden werden. Beide Satzungsermächtigungen sollten daher in einzelnen Nummern aufgeführt werden. Dies dient der Klarstellung, dass es die eine Satzung auch ohne die andere geben kann und dass beide Regelungsinhalte sowohl in getrennten als auch in einer einheitlichen Satzung geregelt werden können.

#### **Zu § 89 Abs. 1 Nr. 5 (Gestaltungssatzung)**

#### **Forderung:**

#### **Klarstellung erforderlich, dass auch die gärtnerische Gestaltung von unbebauten Flächen durch Satzung vorgegeben werden kann (keine „Schottergärten“)**

Um insbesondere zur Vermeidung sog. „Schottergärten“ den Erlass einer Vorgartensatzung als rechtssichere Möglichkeit zuzulassen, sollte vor dem Begriff „Gestaltung“ der Einschub „gärtnerische oder sonstige“ erfolgen.