

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Abteilungsleiter Dr. Thomas Wilk
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

Per E-Mail: FP-G61@mhkgb.nrw.de

Novellierung der BauO 2018

Sehr geehrter Herr Dr. Wilk,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übermittlung des Gesetzentwurfs zur Novelle der BauO NRW 2018
dürfen wir uns bedanken. Gerne nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

§ 2 Begriffe

Zu § 2 Abs. 6 S. 2 (Vollgeschoss)

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 ge-
nannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden
Geschosses hat.“*

Zur Begründung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 13.03.2019. Die
Neufassung von § 2 Abs. 6 S. 2 BauO NRW 2018 führte bereits zu einer verän-
derten 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 Ge-
meinden haben durch diese Regelung ein wichtiges städtebauliches Instrument
zur Höhenfestsetzung von baulichen Anlagen in Bebauungsplänen verloren, da
sich die Festsetzung von Geschosshöhen auf Vollgeschosse bezieht und durch
das gestapelte Bauen von Nicht-Vollgeschossen die festgesetzte Geschosshöhe
bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen ausgehöhlt werden kann.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass es im Zusammenhang mit der MBO eine
Initiative gibt, auch in der BauNVO vom „obersten Geschoss“ zu sprechen – da-
mit würde ein Gleichlauf im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht erzielt wer-
den.

15. Oktober 2020

Städtetag NRW
Eva Maria Niemeyer
Hauptreferentin
Telefon 0221 3771-287
evamaria.niemeyer@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
AktENZEICHEN: 63.40.30N

Landkreistag NRW
Dr. Andrea Garrelmann
Hauptreferentin
Telefon 0211 300491-310
a.garrelmann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
AktENZEICHEN: 63.10.01 Ga/Wi

Städte- und Gemeindebund NRW
Dr. Cornelia Jäger
Referentin
Telefon 0211 4587-244
E-Mail: cornelia.jaeger@kommu-
nen.nrw

Milena Magrowski
Referentin
Telefon 0211 4587-270
E-Mail: milena.magrowski@kommu-
nen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
AktENZEICHEN: 20.3.1.1-005/001

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

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. Wie auch die VVTB – Anlage A 4.2/3 und die DIN 18040-2 sollte die LBauO ebenfalls eine klare Definition enthalten. Sonst bleibt z.B. die eingeschränkte Aufzugspflicht gerichtlich angreifbar.

§ 6 Abstandsflächen

Zu § 6 Abs. 1 (Abstandsflächen vor Außenwänden)

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 unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahme vom 13.03.2019 erneut 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 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. 6 (Bauteile und Vorbauten)

Um Nachbarkonflikte zu vermeiden sollte in § 6 Abs. 6 Nr. 3 das Wort „untergeordnete“ vor den Begriff der Vorbauten eingefügt werden. Dadurch wird klargestellt, dass Vorbauten eine gewisse optische Größe nicht überschreiten dürfen, sondern sie sich dem Hauptgebäude optisch unterordnen müssen.

Zu § 6 Abs. 7 (Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen)

Die Neufassung von § 6 Abs. 7 wird durch die kommunalen Spitzenverbände grundsätzlich begrüßt, da auf diese Weise das nachträgliche Dämmen von Gebäuden erleichtert werden wird. Wir regen jedoch an, dass auch Solaranlagen auf Gebäuden abstandsrechtlich privilegiert werden.

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

Um Unsicherheiten in der Praxis zu vermeiden, sollte in der Begründung zu § 6 Abs. 8 Nr. 2 eine Klarstellung erfolgen, dass Klimaanlage bewusst nicht in die Regelung aufgenommen wurden und es daher im Gegensatz zu Wärmepumpen bei einer Unzulässigkeit bleibt. Wir regen insofern eine klare Abgrenzung zwischen den Begrifflichkeiten „Wärmepumpen“ und „Klimaanlagen“ an.

Aus unseren Mitgliedskommunen haben uns Anfragen erreicht, wie die neue Regelung in § 6 Abs. 8 Nr. 3 in Bezug auf die überdachten Tiefgaragenzufahrten auszulegen ist, da unklar ist, in welcher Höhe diese überdachten Zufahrten ausgeführt werden dürfen. Aus Gründen der Rechtssicherheit halten wir eine festgeschriebene Höhenbegrenzung für erforderlich. Systemkonform würde sich dabei eine Begrenzung von 3 m anbieten.

§ 7 Teilung von Grundstücken

Nach § 7 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018 bedarf die Teilung eines bebauten Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde, welche gemäß § 7 Abs. 2 S. 1 BauO NRW 2018 nur versagt werden darf, „wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes (BauO NRW) oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.“ Danach prüft die Bauaufsichtsbehörde für die Genehmigung der Grundstücksteilung keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Regelmäßig verursacht die Grundstücksteilung aber einen Verstoß gegen Bauplanungsrecht. Anstatt präventiv die Genehmigung aus diesem Grund versagen zu dürfen, muss die Bauaufsichtsbehörde im Anschluss repressiv tätig werden. Dieses Verfahren in zwei Schritten bedeutet im Ergebnis für die Kommunen deutliche Mehrarbeit.

Eine Änderung ist geboten, damit die betroffenen Bauaufsichtsbehörden nicht weiterhin bei bauordnungsrechtlicher Zulässigkeit eine Genehmigung zur Grundstücksteilung erteilen müssen, selbst wenn daraus bauplanungsrechtliche Verstöße resultieren. Wir schlagen eine Anpassung des § 7 Abs. 2 S. 1 sowie das Einfügen eines § 7 Abs. 2 S. 5 vor:

*„Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes, oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften **oder den Festsetzungen des Bebauungsplans** zuwiderlaufen. [...] **§ 31 BauGB bleibt unberührt.**“*

§ 8 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Die Empfehlung in § 8 Abs. 2 wird in ihrer Kernaussage begrüßt. Allerdings ist der Gesetzestext der BauO NRW als Instrument für Empfehlungen verfehlt. § 8 Abs. 2 S. 2 sollte daher gestrichen werden. Eine entsprechende Passage in der Gesetzesbegründung halten wir für ausreichend.

Für eine bessere Handhabung in der Praxis sehen wir eine Klarstellung in § 8 Abs. 4 als geboten an. Die Vorschrift sollte wie folgt gefasst werden:

*„Veränderung der Geländeoberfläche **sind zulässig**, wenn...“*

§ 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

Wir regen wiederholt an, § 10 Abs. 4 S. 1 BauO NRW 2018 um Mischgebiete und Urbane Gebiete 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.

Entgegen der 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 zulässig sind.

§ 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

§ 23 Abs. 2 weist die Zuständigkeit für den seltenen Sonderfall der Produktzulassung im Baudenkmal der Unteren Bauaufsicht zu. Im Normalfall ist dagegen die Oberste Bauaufsicht zuständig. Angesichts der geringen Erfahrung der Unteren Bauaufsicht in Bezug auf die Zulassung von Bauprodukten würde das Verfahren,

die Zulässigkeit festzustellen, nicht effektiv ablaufen. Daher halten wir es für wesentlich zielführender, die allgemein zuständige Stelle auch mit den Sonderfällen zu betrauen. Über § 23 Abs. 1 S. 2 kann diese bei Bedarf das Erfordernis der Zustimmung verneinen. Aus diesem Grund regen wir an, § 23 Abs. 2 zur Gänze zu streichen.

§ 30 Brandwände

Die Ergänzung in § 30 Abs. 5, mit der nachträglicher Dachausbau oder Aufstockung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 erleichtert wird, begrüßen wir ausdrücklich. Sie ist gegenüber der Fassung vom 17.08.2020 deutlich zweckmäßiger. Allerdings weisen wir darauf hin, dass unterschiedliche Jahreszahlen im Gesetzestext (1. Januar 2019) und der entsprechenden Begründung (1. Januar 2020) genannt werden. Die Angaben müssen vereinheitlicht werden.

§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg

Aus dem reinen Gesetzestext des § 33 Abs. 1 ergibt sich in der Praxis die Situation, dass formal gesehen regelmäßig gebührenpflichtige Abweichungen beschieden werden, sofern die vorgenannte Vorschrift nicht eingehalten wird. Dies läuft jedoch ins Leere, sofern sich z.B. im Dach- oder Kellergeschoss kein Aufenthaltsraum befindet.

Wir halten den Hinweis in den Handlungsempfehlungen, wonach die Formulierung dahingehend zu verstehen ist, dass zwei Rettungswege nur in Geschossen nachgewiesen werden müssen, in denen sich Aufenthaltsräume befinden, nicht für ausreichend. Wir schlagen daher folgende Anpassung des Gesetzestextes vor:

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

§ 34 Treppen

Durch die Streichung des Satzes 2 in Abs. 5 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 mitunter die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit von Änderungen im genehmigten Bestand stellte. Für wesentliche nachträgliche Änderungen des genehmigten Bestands ist eine neue Baugenehmigung zu beantragen. Auch im einfachen Genehmigungsverfahren prüft die untere Bauaufsichtsbehörde bislang gemäß § 64 I 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 notwendige Breiten und Höhen (Stichwort Einengungen) aus Gründen des Brandschutzes gegeben sind. Die untere Bauaufsichtsbehörde wäre dann auf ein kurzfristiges Einschreiten beschränkt und hierzu verpflichtet, wenn sie Kenntnis von möglichen Verstößen gegen den Brandschutz erhält. Ein Großteil der Verantwortung zur Einhaltung des Brandschutzes entfiel damit auf die Architekten und Sachverständigen. Andererseits ist die untere Bauaufsichtsbehörde weiterhin die zuständige Überwachungsbehörde gemäß § 58 Abs. 2 BauO NRW 2018. Sollte sie also dennoch Gesetzesverstöße bemerken, stellt sich hier die Frage, ob in diesem Falle die Überwachungspflicht der unteren Bauaufsichtsbehörde greift.

Um Unklarheiten in der Praxis zu vermeiden regen wir an, entweder die Zuständigkeit trennscharf abzugrenzen oder die fragliche Regelung nachzubessern.

§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge

Absatz 9 soll dergestalt geändert werden, dass auch „Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe“ an notwendige Flure angeordnet werden können. Zwar ist dieser Begriff aus der BauO NRW 2000 bekannt. Er ist jedoch nach wie vor unbestimmt. Wir halten daher an dieser Stelle eine analoge Schlüsselgröße von einer bestimmten m²-Zahl für begrüßenswert, abgeleitet von der durchschnittlichen Wohnungsgröße, welche laut Umweltbundesamt im Jahr 2018 91,9 m² betrug. Sofern eine Aufnahme in den Gesetzestext nicht erfolgt, dann sollte dies zumindest im Rahmen einer gesetzlich begleitenden Verwaltungsvorschrift sowie der Gesetzesbegründung ausgeführt werden.

§ 39 Aufzüge

Grundsätzlich ist die Erleichterung in § 39 Abs. 4 S. 2 sehr positiv zu bewerten. Allerdings regen wir an, die Worte „oder mehrere“ in Nr. 1 sowie „eines oder mehrerer“ in Nr. 2 der Aufzählung zu streichen, da die Erweiterung auf mehrere im Regelfall (Nr. 1) nicht geboten erscheint. Bei mehreren Geschossen wird ohnehin sehr tief in die Bausubstanz eingegriffen. Hilfsweise würde die Auffangregelung in Nr. 2 ausreichen.

Sollte dieser Anregung nicht gefolgt werden, wäre die Begrifflichkeit „mehrerer zusätzlicher Geschosse“ bestimmter zu fassen. So geht aus der geplanten Gesetzesänderung nicht hervor, um wie viele Geschosse es sich handelt. Die Beschränkung auf ein Geschoss sollte ausreichend sein, da es dem Bauherrn bei Aufstockung um mehr als ein Geschoss zuzumuten ist, einen Aufzug zu planen.

Wir halten es des Weiteren für dringend 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 mehreren Geschossen ohne Herstellungspflicht möglich sein sollen, nicht nachvollziehbar.

§ 47 Wohnungen

Wir regen an, die Ergänzung zu streichen. Der Ansatz ist nicht nachhaltig und zukunftsgerecht, da dadurch die innere Gebäudestruktur unflexibler gestaltet werden kann. Er behindert die künftige Nutzungsänderung von „Küche“ zu einem anderen Aufenthaltsraum.

§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

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

Aufgrund zahlreicher Rückmeldungen aus der Praxis raten wir dringend dazu, dem § 48 Abs. 1 Einführungssätze mit einer Legaldefinition des Begriffs „notwendige Stellplätze“ voranzustellen; eine Definition in § 89 Abs. 1 Nr. 4 ist dafür der falsche 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, welche im Weiteren detailliert wird.

In Abs. 1 S. 2 sollte zudem hinter „Bebauungsplan“ noch in Klammern der § 89 Abs. 2 aufgenommen werden. Dadurch ließe sich klarstellen, dass es sich bei dieser Variante um eine echte Alternative mit einem anderen Verfahren handelt.

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

Auch in § 48 Abs. 2 wäre eine Legaldefinition als Basis der Ablöse wichtig. Wir schlagen folgende Ergänzung vor:

„Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze können nach Maßgabe einer Satzung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 durch Geldzahlung abgelöst werden (Stellplatzablöse).“

Zudem regen wir eine Klarstellung dahingehend an, dass die Herstellung der Stellplätze Vorrang vor Entrichtung einer Stellplatzablöse hat.

Schließlich ist die Anpassung der Begründung erforderlich, da sich der Wortlaut so verstehen lässt, als ob die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen erst durch Erlass einer Rechtsverordnung begründet würde, was jedoch nicht gewollt sein kann.

§ 49 Barrierefreies Bauen

Zu § 49 Abs. 1 (Umfang der Barrierefreiheit von Wohnungen)

Die Aufnahme des Satzes 2 in Absatz 1 erscheint zur Klarstellung zielführend zu sein. Hier regen wir allerdings an, das Wort "stattdessen" aus Klarstellungsgründen einzufügen:

"Für die Herstellungspflicht von Aufzügen gilt stattdessen § 39 Absatz 4."

Zu § 49 Abs. 2 (Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen)

Aus Sicht der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände sollte der § 49 Abs. 2 insgesamt klarer gefasst werden, da er in der Praxis mitunter zu Verwirrung führt. An dieser Stelle verweisen wir auf unsere Ausführungen zur notwendigen Begriffsdefinition unter § 2 Abs. 10 BauO NRW-E. Unserer Einschätzung nach stellt der Begriff „im erforderlichen Umfang“ nur eine Grundlage für die Diskussion von Bauherrn und Architekten mit den Bauaufsichtsbehörden dar. Hier sind konkretisierende Vorgaben und eine Abstimmung mit der VV TB notwendig. Es sollte auf die (in Teilen) eingeführte DIN 18040 verwiesen werden, um die Begrifflichkeit „im erforderlichen Umfang“ in Satz 3 zu konkretisieren.

§ 50 Sonderbauten

Zu § 50 Abs. 2 Nr. 6 b und c (Versammlungsstätten im Freien)

Änderungsbedarf wird bei den Regelungen der Versammlungsstätten im Freien gesehen, da hierzu nach wie vor Unklarheiten bestehen.

Es bleibt unklar, 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 (festen) 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. Soweit es um die Genehmigung der Veranstaltung an sich geht, liegt dies nicht im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde.

Zu § 50 Abs. 2 Nr. 8 (Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung)

Es sollte klargestellt werden, ob tatsächlich das Gesamtgebäude zum großen Sonderbau werden soll, wenn nur eine einzelne Nutzungseinheit, wie z. B. eine Wohneinheit innerhalb eines Wohngebäudes, zum Zweck

der Pflege (z. B. zur Betreuung von Wachkomapatienten) umgenutzt wird. Denkbar wäre eine Betrachtung, die sich auf die Nutzungseinheit einschließlich der zugehörigen Rettungswege bezieht.

§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

Zu § 58 Abs. 5 und § 84 Abs. 4 wird angeregt, dass die Prüfung der Barrierefreiheit (Barrierefreiheitskonzept) und insbesondere die örtliche Umsetzung der Barrierefreiheit bei Sonderbauten auch durch entsprechende Fachplanerinnen und Fachplaner erfolgen darf.

§ 60 Grundsatz

Wir regen an, die vorgelegte Änderung in § 60 Abs. 1 entfallen zu lassen.

Aus sachlogischer Betrachtung heraus ist es weiterhin erforderlich, die Abbrüche zu benennen, obwohl sie genehmigungsfrei sein sollen. Die Streichung in der Grundnorm würde jedoch der folgenden Regelung in § 62 die Grundlage entziehen. Die komplette Systematik bezieht sich auf eine Genehmigungspflicht (Abs. 1) und die Ausnahmen davon (Abs. 2). Wenn Abbrüche gar nicht in der Grundnorm auftauchen, steht auch die Wirksamkeit der verbleibenden Anforderungen in Frage.

§ 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

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 vorgeannten Verfahren berücksichtigen nicht das Bauordnungsrecht.

§ 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

Zu § 62 Abs. 1 Nr. 1 a (Gebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt)

Der Schwellenwert sollte auf 50 m³ gesenkt werden. Hintergrund für diese Anregung ist, dass größere, aktuell genehmigungsfreie Gebäude immer wieder 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 b (Garagen)

Aus Klarstellungsgründen sollte hinter die Maßangabe „30 m²“ die Formulierung „je Grundstück“ eingefügt werden. Ohne diese Klarstellung wird die Zielsetzung der Begründung ggfs. nicht erreicht, da der Bezug des neuen Worts „insgesamt“ offenbleibt.

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

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände empfiehlt, 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.

Bei Wintergärten handelt es sich um eine Erweiterung des Hauptgebäudes, die in der Praxis oftmals zu Problemen, insbesondere zu Konflikten im Siedlungsgefüge führt, etwa bei kleinen Zechenhäusern. Bauherren sollten mit dieser Klarstellung darauf hingewiesen werden, dass genehmigungsfreie Wintergärten nur solche sind, die unbeheizt angebaut werden. In der Praxis zeigt sich oftmals, dass keine Kenntnis darüber herrscht, kein neues Zimmer, etwa mit Fußbodenheizung, genehmigungsfrei anbauen zu dürfen. Ansonsten käme es in der Praxis weiterhin zu bauaufsichtsrechtlichem Einschreiten.

Bei Terrassenüberdachungen sollte ebenfalls klargestellt werden, dass dies im Außenbereich nicht genehmigungsfrei möglich ist. 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. 1 i (Wochenendhäuser)

Die Streichung der Verfahrensfreiheit von Wochenendhäusern auf genehmigten Wochenendplätzen wird begrüßt. Die Pflicht zur Durchführung des Freistellungsverfahrens kann dazu beitragen, dass es auf Camping- und Wochenendplätzen nicht zu einer Verfestigung von Wohnstrukturen im Sinne des Dauerwohnens kommt. Unklar ist hingegen, warum in der Gesetzesbegründung (Seite 22) davon ausgegangen wird, dass insofern zukünftig stets das einfache Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss. Dies bedarf der Klarstellung.

Zu § 62 Abs. 1 Nr. 5 (Masten und Antennen)

Wir regen dringend an, klarzustellen, ob hier der Mast plus Antenne oder die Gesamthöhe von Mast mit Antenne gemeint ist. Der Wortlaut des Gesetzes und die Begründung scheinen hier nicht zu korrespondieren, so dass eine Klarstellung geboten ist. Ebenso wäre hier eine Orientierung an der Musterbauordnung hilfreich.

Darüber hinaus sollte in der Gesetzesbegründung darauf hingewiesen werden, dass die nach der Norm genehmigungsfreien Masten im Außenbereich nach wie vor einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. §§ 14 ff. BNatSchG darstellen und daher auch bei baurechtlicher Genehmigungsfreiheit eine naturschutzrechtliche Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde gem. § 17 Abs. 3 BNatSchG benötigen, damit Vorhabenträger nicht von einer Genehmigungsfreiheit per se ausgehen.

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

Nach unserer Lesart des § 62 Abs. 1 Nr. 6 c) sind Packstationen weiterhin nicht von der Norm erfasst und daher weiterhin genehmigungspflichtig.

Zu § 62 Abs. 1 Nr. 6 f (Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen)

Der Entfall der Genehmigungspflicht für Fahrsiloanlagen ist nicht sachgerecht und wird daher von uns abgelehnt. Die Änderung ist angesichts der von entsprechenden Anlagen ausgehenden Gefährdung nicht sachgerecht und bietet auch für die Bauwilligen keinen Vorteil. Die Bauwilligen müssen sich künftig eigenständig mit jeder einzelnen Behörde in Verbindung setzen, um die entsprechenden Anforderungen an die Anlage abzustimmen (nur beispielhaft: AwSV, TRWS 792, Vorgaben zur Fachbetriebspflicht, Sachverständigenprüfungspflicht, Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsregelungen etc.).

In verschiedenen Besprechungen in der Vergangenheit waren sich die beteiligten Behörden (Bauordnung, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde) einig, dass für die ordnungsgemäße Errichtung einer Fahrsiloanlage eine rechtliche Bündelung aller Belange über eine Baugenehmigung sinnvoll und auch zwingend erforderlich ist. Auch die Landwirtschaftskammer und der Westfälisch-Lippische Landwirtschaftsverband teilen diese Sichtweise.

Die vorgeschlagene Änderung wird mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass fertig gestellte Fahrsiloanlagen künftig häufig nicht den rechtlichen Vorgaben entsprechen. Als Folge hiervon könnten kostenintensive Sanierungsarbeiten auf Eigentümer zukommen. Da für den Bau von Fahrsiloanlagen zum Teil erhebliche Kosten anfallen, ist es auch im Interesse der Landwirtschaft, vorab im Wege von Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung aller Fachbehörden entsprechende Planungssicherheit zu erlangen.

Sofern die Änderung in Anpassung an die MBO erfolgen soll, ist anzumerken, dass die MBO in diesem Punkt anpassungsbedürftig ist, da Silage erst seit 2009 eindeutig als wassergefährdend eingestuft ist.

Nicht zuletzt ist eine Unterscheidung zwischen Fahrhilfanlagen für Biogasanlagen und solchen für andere Betriebe nicht nachvollziehbar, da die Anforderungen an die Bauweise und die Funktion die gleichen sind.

Zu § 62 Abs. 1 Nr. 11 c (Aufenthaltsräume für Wohnzwecke)

Die neue Regelung in § 62 Abs. 1 Nr. 11 c) sollte aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände komplett entfallen. Die Genehmigungsfreiheit der Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, führt zu keiner wesentlichen Entlastung der Bauaufsichtsbehörden. Allerdings besteht mit der Genehmigungsfreiheit die Gefahr, dass die Vorgaben für den 2. Rettungsweg nicht erfüllt werden, da für Rettungswegfenster in Dachschrägen besondere Vorgaben z. B. bzgl. des Abstandes zur Traufkante (siehe § 37 Abs. 5 BauO NRW 2018) bestehen.

Gerade Dachgeschossausbauten sind typischerweise mit deutlichen Klärungsbedarfen im Brandschutz verbunden, weil Aufenthaltsräume in einer neuen Ebene entstehen. Meist sind die Rettungswege nicht einfach zu gewährleisten. Das können die Bauwilligen i.d.R. nicht selber überblicken – wie sich immer wieder in ungenehmigt umgenutzten Dachgeschossen zeigt. Typischerweise wird auch keine ausgewiesene Sachkunde hinzugezogen, sondern die Änderung durch die Bauwilligen in Eigenleistung umgesetzt.

Hier ist eine Begleitung der Bauwilligen durch die Bauaufsicht im Vorfeld der Umsetzung ausgesprochen wichtig, damit ihnen leicht vermeidbare spätere Schäden bzw. Kosten erspart bleiben. Die Statikbescheinigung reicht dazu nicht aus.

Darüber hinaus sind die Regelungen aus § 62 Abs. 1 Nr. 11 c) hinsichtlich des vorauszusetzenden baulichen Zustands des Gebäudes nicht verständlich. Unklar ist, ob die genannte notwendige (Verbindungs-)Treppe bereits vorhanden sein muss, bevor die Errichtung der einzelnen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss entstehen können, oder ob sie gleichzeitig entstehen kann. Hier ist eine Klarstellung erforderlich.

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

Wir empfehlen, den Passus von „im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1“ zu streichen und durch die Formulierung „für Kinder bis 14 Jahren“ zu ersetzen.

Die Regelung bezieht sich bislang nur auf Kleinkinderspielplätze. Das ist aus Sicht der Praxis ein unnötig enger Anwendungsbereich. Jegliche siedlungstypischen Spielplätze sollten baugenehmigungsfrei sein. Lediglich bei großen Abenteuerspielplätzen ist ein Genehmigungsvorbehalt sinnvoll.

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

Wir empfehlen, die ersten beiden Worte „überdachte und“ zu streichen. Überdachte Stellplätze bis 100 m² erzeugen mit hoher Wahrscheinlichkeit Grenzkonflikte und verstoßen gegen § 6 Abs. 8 (Grenzlängen). Hier sollten die genehmigungsfreien Radstellplätze auf die nicht überdachten beschränkt bleiben. Im Übrigen sollte der Zusatz „außer im Außenbereich“ aufgenommen werden.

Zu § 62 Abs. 1 Nr. 15 e (andere unbedeutende Anlagen oder Anlagenteile)

Das Wort „Pergola“ ist auch in Nr. 10 e) enthalten. Da die doppelte Nennung nicht erforderlich ist, kann das Wort einmal gestrichen werden.

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

Die Verfahrensfreiheit von Beseitigungen, die 2018 eingeführt wurde, hat sich nicht bewährt und wird von uns mit Blick auf den Denkmalschutz sowie den vorsorgenden Umweltschutz als großer Fehler angesehen. Die Regelung führt zu großen Problemen und Defiziten im Vollzug des Denkmalschutzes sowie des Bodenschutz- und Abfallrechts. Ohne Abbruchartrag hat die untere Denkmalbehörde nunmehr keine Möglichkeit, erforderlichenfalls in einzelnen Fällen zu überprüfen, ob eine Denkmalwürdigkeit eines bisher noch

nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes bestehen könnte. Dies führt zum unwiederbringlichen Verlust kulturell schützenswerter Bausubstanz.

Die Praxis zeigt zudem, dass große Mengen gefährliche Abfälle (wie KMF, PAK, Faserzement usw.) seit Einführung der Genehmigungsfreiheit unkontrolliert verschwinden. 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 großflächige Gewerbeimmobilien mit weniger als 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 früher über Auflagen begegnet werden. Da auch die Gebäudeklasse 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 regen wir an, die Genehmigungsbedürftigkeit entsprechend der BauO 2000 wieder einzuführen. Der Ausschluss der Verfahrensfreiheit für Gebäude der Gebäudeklasse 2 reicht nicht aus.

Alternativ schlagen wir vor, für die bisherigen Ziffern 1 bis 3 die Anzeigepflicht und für die übrigen Anlagen die Genehmigungspflicht vorzusehen. Der mit solchen Anzeigen verbundene Aufwand für die Bauwilligen ist äußerst gering und stellt keinerlei unangemessene Belastung dar. Es ergäbe sich ohne keine Verwaltungsvereinfachung aus der Genehmigungsfreiheit von Beseitigungen und dem damit einhergehenden Wechsel von einer Präventiv- hin zu einer Sanktionsstrategie. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, den letzten Satz des Absatzes 3 durch folgende Formulierung auszutauschen:

„Für alle Abbrüche gilt § 74 Abs. 9 und § 84 Abs. 2 entsprechend.“

§ 63 Genehmigungsfreistellung

Zu § 63 Abs. 2 Nr. 2 (Kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans)

Wir regen an, am ursprünglichen Wortlaut, wonach es keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch bedarf, festzuhalten. Wenn eine Befreiung oder Ausnahme erteilt worden ist, widerspricht das Bauvorhaben nicht (mehr) den Festsetzungen des Bebauungsplans und könnte dann ohne Baugenehmigungsverfahren realisiert werden.

Demgegenüber begrüßen wir die Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften nach § 89 BauO in die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit.

Zu § 63 Abs. 7 (Nichtigkeit des Bebauungsplans)

Wir empfehlen, in § 63 Abs. 7 die Worte „Nichtigkeit“ durch „Unwirksamkeit“ zu ersetzen. Aufgrund der Heilungsvorschriften im BauGB sind fehlerhafte Bebauungspläne typischerweise nur unwirksam, aber nicht nichtig. Gleichwohl soll die Freistellung nicht beeinträchtigt sein.

§ 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren

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

Wir lehnen es ab, den Prüfumfang des § 64 auf § 8 Abs. 1 und 3 auszudehnen. Trotz der zunehmenden Relevanz von Belangen des Klimaschutzes ist festzuhalten, dass die Bauaufsicht eine Behörde der Gefahrenabwehr ist. Eine zusätzliche Verortung von Klimaschutzbelangen im Bauordnungsrecht entspricht zwar politischen Zielsetzungen und gesellschaftlicher Wahrnehmung; allerdings ist nicht nachvollziehbar, dass diese Regelungen zukünftig zum Prüfumfang im einfachen Baugenehmigungsverfahren gehören sollen, wenn gleichzeitig die eigentlichen ordnungsrechtlichen Bestimmungen zunehmend aus der Kernkompetenz

der Bauaufsichtsbehörde verlagert werden. Vielmehr sollten die Kernaufgaben bei der Bauaufsichtsbehörde bleiben.

§ 66 Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung

Wir regen an, die Regelungen zur Typengenehmigung (Absätze 5 und 6) zu streichen.

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 einfachen 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 Abstandflächen, 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. Dies hätte beispielsweise zur Folge, dass es insgesamt elf Genehmigungen gäbe, wenn ein Musterhaus zehn Mal gebaut werden soll.

§ 68 Bautechnische Nachweise

Zu § 68 Abs. 2 Nr. 3 (Brandschutzbescheinigung)

Wie bereits bei den Änderungen zu § 64 festgestellt, soll offenbar auch bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 inkl. einer Mittelgarage die Vorlage der Bescheinigung über die Prüfung des Brandschutzes durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen möglich sein. Wie auch oben erwähnt, ist dies lediglich systematisch aber nicht inhaltlich nachvollziehbar.

Überdies ist die Vorlage der o.g. Bescheinigung – sofern an ihr festgehalten werden soll – unbedingt auf Neubauten zu beschränken. Beim Umbau im Bestand gibt es regelmäßig Diskussionen, welche Bauteile vom Prüfumfang umfasst sind. Dabei gibt es in Nordrhein-Westfalen keine einheitliche Linie. Zudem wird in den Bauaufsichtsämtern regelmäßig die Erfahrung gemacht, dass die Entwurfsverfassenden mit dieser Regelung überfordert sind. Das „Heilen“ von Fehlern im Nachhinein erzeugt absurde und teilweise kaum überwindbare Probleme bei allen Beteiligten.

§ 69 Abweichungen

Wir regen an, den neuen § 69 Abs. 1 Satz 3 GO NRW ersatzlos zu streichen. Die Regelung ist kein adäquater Ersatz, wenn anstelle einer Abweichungserlaubnis lediglich bautechnische Nachweise durch staatlich anerkannte Sachverständige oder Prüfingenieure erbracht werden.

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. Nach der Fassung des Entwurfs trägt niemand die Verantwortung für die Abweichung – die Sachverständigen bescheinigen lediglich Voraussetzungen.

In Verbindung mit den ungenauen Formulierungen der gesetzlichen Voraussetzungen einer Abweichung drohte eine „organisierte Verantwortungslosigkeit“ zu entstehen, die bei ggf. zahlreichen Abweichungen zu einem drastisch abgesenkten Sicherheitsniveau und völliger Unklarheit über die restlichen materiellen Anforderungen führen könnte. Daher regen wir an klarzustellen, dass in den Fällen des § 58 Abs. 5 (neu) nur eine Empfehlung an die Bauaufsichtsbehörde abgeben kann, wonach aus sachverständiger Sicht die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung vorliegen.

Problematisch ist auch, dass die Bescheinigungen erst zum Baubeginn eingereicht werden, also lange nach Erteilung der Genehmigung, auf der die Abweichung beruht.

§ 71 Behandlung des Bauantrags

Der Neuregelung des § 71 scheint ein gewisses Misstrauen in die Arbeit der Bauaufsichtsbehörden zugrunde zu liegen, dass wir als keinesfalls 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 Kolleginnen und Kollegen. 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 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. 1 (Vollständigkeitsprüfung)

Absatz 1 enthält nunmehr eine Frist von 10 Arbeitstagen statt bisher 2 Wochen für die Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit. Die hiermit gemäß der Begründung angestrebte „Präzisierung“ ist nicht erkennbar. Im Gegenteil sind mit dem Begriff „Arbeitstag“ Unklarheiten zu befürchten. Unklar ist bspw., ob der Samstag als Arbeitstag zählt oder nicht und ob dies von der jeweils geltenden Dienstregelung der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde abhängt.

Zu § 71 Abs. 2 (Mitteilungspflicht der Bauaufsichtsbehörde)

Wir regen an, Abs. 2 zu streichen. Die Regelung über die Mitteilung des Zeitpunkts der Entscheidung verkennt 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 lösten 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.

Auch der Verweis auf den „Zeitpunkt nach § 71 Abs. 5“ ist nicht klar. 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.

Die Ergänzung um das Wort „unverzüglich“ ist nicht nachvollziehbar. Es 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 (Prüfung durch Sachverständige)

Wir regen aufgrund sprachlicher und insbesondere systematischer Defizite an, die Regelung zu streichen.

Zunächst ist völlig 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. All 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“ gemeint ist (z. B. ob sich die „Feststellung“ auf die „Feststellung der Genehmigungsfähigkeit“ bezieht).

Auch den Erläuterungen zu Absatz 3 könnte entnommen werden, dass Sachverständige nunmehr die Stellungnahme der ansonsten zugehörenden Behörde ersetzen könnten. 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. 5 (Antragskonferenz)

Die Bauantragskonferenz soll offenbar verpflichtend eingeführt werden. Allerdings stehen der Bauaufsicht keine Mittel zur Verfügung, eine verpflichtende Teilnahme von anderen Behörden, beispielsweise von Straßen NRW zu erzwingen. Damit dürfte ein Beschleunigungseffekt ausbleiben. Zudem kann nicht jeder Sachverhalt ad-hoc abschließend bewertet werden und auch das aktenkundige Beteiligungsverfahren wird nicht ersetzt. Die bislang bestehende Formulierung sollte bestehen bleiben.

Zu § 71 Abs. 6 (Entscheidungsfristen)

Die neu eingeführte Frist von drei Monaten in Abs. 6 S. 1 für das reguläre Baugenehmigungsverfahren halten wir für sehr problematisch, da eine Einhaltung in vielen Fällen unrealistisch 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 einfache Baugenehmigungsverfahren auf einen Monat und auf Fälle des erforderlichen Einvernehmens der Gemeinde in Abs. 6 S. 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.

Dies gilt ebenso für die Einhaltung der Frist bei Vorbescheiden von ca. sechs Wochen. Die kommunalpraktische Erfahrung zeigt, dass Vorbescheide häufig dann beantragt werden, wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit sich nicht auf den ersten Blick offenbart. In aller Regel sind in diesen Fällen besondere Abstimmungsbedarfe zwischen den an der Planung und am Bau Beteiligten und der Bauaufsicht notwendig. Dass die Frist erst nach Vervollständigung des Antrags und Eingang aller notwendigen Stellungnahmen beginnt, hilft hier nicht weiter.

Zu § 71 Abs. 7 (Prüfung technischer Regeln)

Diese Regelung droht aus unserer Sicht die Deregulierungsbestrebungen der Landesregierung und die Einschränkung des Prüfumfangs ad absurdum zu führen. Die Anzahl der technischen Regeln ist nicht überschaubar, nur eine begrenzte Anzahl von Details wird überhaupt im Baugenehmigungsverfahren abgebildet. Die Erwartung, die Bauaufsichtsbehörden würden die technischen Regeln komplett prüfen, ist in der Praxis nicht leistbar. Technische Regeln werden vielmehr punktuell (z.B. DIN 18040) zu Einzelfragen herangezogen. Es bietet sich daher an, für diese Aufgabe auf Sachverständige und Prüfingenieure zurückzugreifen, um die Einhaltung der zahlreichen Details zu prüfen. Hier ist daher als weiterer Satz anzufügen:

„Dazu sind entsprechende Bescheinigungen von Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieuren oder sonstigen Sachverständigen vorzulegen.“

§ 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens

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. 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

Mit dem neu vorgesehenen Absatz 2 soll eine Ermächtigungsnorm geschaffen werden, mit der die Bauaufsichtsbehörden über ihre bisherigen Befugnisse zur Beseitigungsanordnung baulicher Anlagen hinaus auch bei sogenannten „Schrottimmobilien“ 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 „Schrottimmobilien“ 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 sein wird. 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 eine Dritte die Regel sein.

§ 86 Ordnungswidrigkeiten

Zu § 86 Abs. 1 (Vorsatz- und Fahrlässigkeitstatbestände)

Die Missachtung materieller Vorschriften bei der Errichtung genehmigungsfreier Nebenanlagen bedarf ebenfalls der Möglichkeit einer Ahndung. Wir regen daher an, 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,“

Zu § 86 Abs. 4 (Verwaltungsbehörde)

Erfahrungsgemäß bemerken die Baukammern die von ihnen zu ahndenden Verstöße regelmäßig nicht selbst, sondern benötigen Hinweise durch die jeweils verfahrensführende Stelle. Aufgrund des Datenschutzes sind die Bauaufsichtsbehörden ohne gesetzliche Ermächtigung sehr zurückhaltend bei der Weitergabe entsprechender Feststellungen. Wir regen daher an, einen zusätzlichen Satz wie folgt anzufügen:

„Bei Verdacht auf Verstöße nach Absatz 2 Nr. 2 bis 4 hat die Bauaufsichtsbehörde die jeweils zuständige Baukammer in Kenntnis zu setzen.“

§ 87 Rechtsverordnungen

Nach geltender Rechtslage ist die Verordnungsermächtigung nach § 87 Abs. 2 Nr. 7 Satz 3 für die Regelung eines elektronischen Genehmigungsverfahrens bis zum 31.12.2020 befristet. Wir regen an, die Befristung aufzuheben.

§ 89 Örtliche Bauvorschriften

Zu § 89 Abs. 1 Nr. 4 (Stellplatzsätzen)

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

Zu § 89 Abs. 1 Nr. 5 (Gestaltungssätzen)

Um den klassischen Fall einer Vorgartensätzen wieder rechtssicher als Möglichkeit zuzulassen, sollte hier vor dem Begriff „Gestaltung“ der Einschub „gärtnerische oder sonstige“ erfolgen.

§ 90 Übergangsvorschriften

Die vorgeschlagene Regelung in Absatz 4 Satz 2 würde einzelne Vorschriften unterschiedlicher Gesetze zusammen zur Anwendung bringen und zu einer später kaum nachvollziehbaren Rechtslage führen. Es muss jedoch auch nach Jahren noch nachvollziehbar sein, welche Fassung welches Paragraphen der Entscheidung über ein Bauwerk zugrunde gelegt ist. Auch ist der Bauaufsichtsbehörde nicht zuzumuten, für jeden einzelnen Bauantrag eine jeweils individuelle Version des geltenden materiellen Rechts zusammenzuführen, zumal die Entscheidung für die „günstigere“ Regelung auch stellenweise einzelfallbezogen und nicht einfach zu treffen wäre. Wir regen an, den neuen Satz 2 in Absatz 4 durch folgende Regelung zu ersetzen:

„Auf Antrag der Antragstellerin oder des Antragstellers ist stattdessen dieses Gesetz anzuwenden.“

Mit dieser Regelung gewinnt die Antragstellerin/der Antragsteller die Freiheit, sich für die für sie/ihn vorteilhaftere Fassung zu entscheiden. Durch den Antrag ist aktenkundig und auch in der Genehmigung dokumentiert, welche Fassung der Bauordnung angewendet wird.

Artikel 2 Inkrafttreten

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich ein redaktioneller Fehler bei Art. 2 - Inkrafttreten - eingeschlichen hat. Demnach soll das Gesetz vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 zum 01.07.2021 in Kraft treten. Allerdings spricht Satz 2 von einer Verweisung auf Art. 41 Nummer 42 mit Ausnahme von Buchstabe b Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe eee sowie Satz 3 ebenfalls von diesem Verweis. Einen Dreifachbuchstabe eee können wir allerdings nicht finden. Hier sollte klargestellt werden, welche Norm vorher zum 01.04.2021 bereits in Kraft treten sollte.

Fazit

Der Entwurf widmet den bautechnischen Nachweisen, insbesondere statischen und brandschutztechnischen Unterlagen von Sachverständigen große Aufmerksamkeit. Das Grundprinzip des Baugenehmigungsverfahrens, nämlich die allgemeine Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Recht, spielt eine zunehmend geringere Rolle und wird an vielen Stellen erheblich beschnitten. Insgesamt wird so die Baugenehmigung zu einer Sammlung von Nachweisen, deren innerer Zusammenhang mangels behördlicher Prüfung offenbleibt. Durch diese Verringerung der Aussagekraft der Baugenehmigung wird diese aus Sicht der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen bedenklich entwertet.

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, erscheint uns allerdings nur einen Teilaspekt der Vereinfachung, Beschleunigung und Kostensenkung zu betrachten. Dies führte nicht zu den gewünschten Effekten, sondern zu Verunsicherung, unklaren Erwartungshaltungen und im schlimmsten Fall zur Missachtung relevanter materieller Vorschriften.

Für Rückfragen zu unserer Stellungnahme stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen