



LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
17/3583**

Alle Abg

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Auskunft erteilt Dipl.-Ing. Philipp Röhnert
Tel. 02305 / 106 - 2720
Fax 02305 / 106 - 2724
E-Mail: philipp.roehnert
 @castrop-rauxel.de
Datum 29.01.2021

Stadtverwaltung, Postfach 10 20 40, 44573 Castrop-Rauxel

An den
Präsidenten des Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper, MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stichwort: A 02 - LBauOAG - 05.02.2021 (I)

Stellungnahme zum Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018/ Regierungsentwurf LT-Drucksache 17/12033

Sehr geehrter Herr Präsident Küper,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

im Rahmen der öffentlichen Anhörung zum Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 gebe ich als Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Castrop-Rauxel mein Schreiben an die Bauministerin von Oktober 2020 zur Kenntnis. Seither wurde der Gesetzentwurf nicht wesentlich überarbeitet, so dass die Stellungnahme in ihren wesentlichen Bestandteilen nach wie vor zutrifft.

Herausgehoben möchte ich den Landtag auf die bereits bestehenden, weitreichenden Ermächtigungen in § 87 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauO NRW 2018 aufmerksam machen:

Mit diesen Ermächtigungen wird ein tiefer Eingriff in die Grundprinzipien der Bauordnung ohne Gesetzgebungsverfahren ermöglicht. Einerseits können die Erweiterung genehmigungsfreier Vorhaben und Einschränkungen bautechnischer Prüfungen tief in das Sicherheitssystem eingreifen, und andererseits kann die Behördenstruktur durch Privatisierung der bauaufsichtlichen Prüfung grundlegend verändert werden.

Derartig weitreichende Eingriffe in das Gesetz sollten politisch durch das Parlament beraten und beschlossen werden – durch unmittelbare Anpassung der Landesbauordnung.

Daher rege ich an, diese Regelung in § 87 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauO ersatzlos zu streichen.

Über eine Berücksichtigung in der Beratung des Gesetzentwurfs würde ich mich freuen, da die Perspektive der Unteren Bauaufsichtsbehörden, die letztlich die Regelungen anzuwenden haben, bislang nur in geringem Umfang einbezogen wurde.

Herzlichen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

gez. Röhnert

Anlage: Stellungnahme vom 09.10.2020 zum Entwurf des Änderungsgesetzes



Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Auskunft erteilt	Dipl.-Ing. Philipp Röhnert
Tel.	02305 / 106 - 2720
Mobil	0163 / [REDACTED]
Fax	02305 / 106 - 2724
E-Mail:	philipp.roehnert @castrop-rauxel.de
Datum	08.10.2020

Stadtverwaltung, Postfach 10 20 40, 44573 Castrop-Rauxel

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung des Landes NRW
Frau Ministerin Scharrenbach

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

Entwurf zur Änderung der Landesbauordnung NRW Stellungnahme der Unteren Bauaufsicht Castrop-Rauxel

Sehr geehrte Frau Ministerin Scharrenbach,
sehr geehrte Damen und Herren,

meine Anregungen zum aktuellen Entwurf für die Änderung der Landesbauordnung sende ich Ihnen direkt, da bekannt ist, dass Sie sich persönlich sehr intensiv mit den Regelungen des Landesbaurechts befassen.

In der Zielsetzung stimmen die Unteren Bauaufsichtsbehörden voll mit Ihnen und den Wünschen der Bevölkerung überein – auch für uns sind zügige Verfahren ausgesprochen hilfreich und gestalten unsere Arbeit effektiver. Niemand hat ein Interesse daran, Verfahren unnötig zu verlängern. Daher bitte ich um das Vertrauen in die Unteren Bauaufsichten, dass diese schon aus Eigeninteresse an zügigen Verfahren mitwirken. Im verstärkten Dialog zwischen den Ebenen der Bauaufsicht sind typische Hemmnisse und erfolgversprechende Lösungsansätze sicher noch leichter identifizierbar.

Zahlreiche Verbesserungsansätze für die BauO NRW 2018 werden insofern befürwortet. Ergänzend rege ich weitere Optimierungen an.

Das Grundprinzip des Baugenehmigungsverfahrens, nämlich die behördliche Prüfung der Vereinbarkeit eines Vorhabens mit dem öffentlichen Recht spielt im Entwurf scheinbar eine geringe Rolle und wird an vielen Stellen erheblich – teils bis zur Unkenntlichkeit – beschnitten. Durch den ganzen Entwurf zieht sich dagegen besondere Aufmerksamkeit für bautechnische Nachweise, insbesondere statische und brandschutztechnische Unterlagen von Sachverständigen. Das zeugt von einem stark fokussierten Blickwinkel auf einzelne Fachthemen im Verfahren. Darin wird der große Einfluss von Spezialisten in der Genese des Entwurfs sichtbar.

Mit dieser Schlagseite wird die Baugenehmigung von einem nützlichen allgemeinen Instrument der Rechtssicherheit zu einer lückenhaften Sammlung von Nachweisen verkürzt, deren innerer Zusammenhang mangels behördlicher Prüfung offen bleibt. Eine solche Entwertung der Genehmigung schmälert diese Verwaltungsleistung für den Bürger stark. So würde tendenziell sogar das Vertrauen der Bevölkerung in den Staat nicht mehr durch nützliche und belastbare Verwaltungsakte gefestigt, sondern auch bauaufsichtliches Handeln in einen zwar weiterhin bürokratischen, aber inhaltlich viel weniger hilfreichen Akt umgewandelt.

Im Umgang mit der Musterbauordnung möchte ich anregen, diesen Minimalkonsens der Länder nicht irrtümlich als „ideale Bauordnung“ zu überhöhen, sondern dort selbstbewusst die besonderen Qualitäten des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts einzubringen.

Zur Fortentwicklung der MBO könnten auch die oben thematisierte Überlegung zur Grundfrage „Was ist das Ziel einer Baugenehmigung?“ konstruktiv anregen.

Nach gründlicher Befassung gebe ich im Detail folgende Anregungen:

(Dabei beziehen sich die Nummern auf die Nummern des Änderungsgesetzes, ergänzend sind auch die Paragraphen der BauO genannt.)

1) zu Nr. 2: Ergänzung von § 2 Abs. 3 Nr. 4

Die Streichung dieser Änderung wird empfohlen.

Begründung: Das Regelungssystem der Gebäudeklassen der MBO ist in sich konsistent und bildet ein abgestimmtes Sicherheitskonzept ab. Eine erhebliche Lockerung an einer Stelle (GK 4) durchbricht das Sicherheitsniveau, z.B. indem indirekt sämtliche Bauteilanforderungen für große und unübersichtliche Nutzungseinheiten reduziert werden. Auch ist der neue Schwellenwert nicht mehr konsistent mit anderen Regelungen wie z.B. § 36 Abs. 1 Nr. 4.

2) zu § 2 Abs. 10 (i.V.m. Nr. 11 und Nr. 16)

Hier ist Barrierefreiheit allgemeingültig definiert. Wenn z.B. Rollstuhlgerichtigkeit innerhalb der BauO nicht durch den Begriff umfasst sein soll, dann ist es erforderlich, genau hier anzusetzen. Sonst bleibt z.B. die eingeschränkte Aufzugspflicht gerichtlich angreifbar.

Vorschlag: Ergänzung durch einen zweiten Satz, z.B. „Dies beinhaltet nicht generell die Anforderung, rollstuhlgerecht zu bauen.“

Begründung: Die Gesetzesbegründung führt zu Nr. 16 (§ 49) breit aus, was gemeint ist. Auch soll die Nutzbarkeit per Rollstuhl nicht generell Bestandteil der Barrierefreiheit sein. Faktisch beinhaltet die hier weit gefasste Definition aber die komplette Rollstuhlgerichtigkeit. Wenn das nicht der Zielsetzung des Gesetzgebers entspricht, dann ist eine Einschränkung der Definition selbst geboten.

3) zu § 4 Abs. 2 Satz 2 und 3

Die Anwendungsrelevanz dieser Regelung wird als gering eingestuft, so dass sie komplett entfallen könnte. Zivilrechtlich ist ohnehin das Nachbar-Einvernehmen nötig. Alternativ kann die wortreiche Einschränkung im 2.+3. Teilsatz von Satz 2 entfallen.

Begründung: Eine Grenzüberbauung ist eine gravierende Veränderung der baurechtlichen Ausgangslage. Damit wird in die Bauweise eingegriffen, es entstehen ggf. weitere grenzüberschreitende Auswirkungen. Deswegen ist eine Vereinigungsbaulast zur Klarstellung des gegenseitigen Miteinanders empfehlenswert.

Sofern die Regelung erhalten bleibt, wird empfohlen, auf die Regelung der zulässigen Dicke zu verzichten. Hier kann schadlos vereinfacht und dereguliert werden.

4) zu § 6 Abs. 1 Satz 3

Ergänzung um zusätzlichen Satz 4: „Die Bauaufsicht kann verlangen, dass an ein bestehendes grenzständiges Gebäude auf dem Nachbargrundstück angebaut wird.“

Begründung: Sofern Gebäude grenzständig gebaut werden, soll dies aus städtebaulichen Gründen immer beidseits der Grenze geschehen. Das BauGB kann das allerdings nicht gewährleisten, wenn eine heterogene Bestandssituation nach § 34 BauGB sowohl grenzständige als auch offene Bauweise beinhaltet. Das ist meist der Fall. Dort ist der Bauherr planungsrechtlich ungebunden.

Hier ist eine Eingriffsnorm entsprechend früherer BauO erforderlich, um die Entstehung neuer Missstände als einseitige 3 m Bauwiche zu unterbinden.

5) zu § 6 Abs. 6 Nr. 3

Streichung der Worte „Vorbauten und“

Begründung: Vorbauten werden bereits in Nr. 2 im Detail geregelt. Es ist nicht erforderlich, für grenzständige Gebäude zusätzlich Vorbauten in unbegrenzter Größe freizugeben. Hier sind erhebliche Nachbarbeeinträchtigungen denkbar.

6) zu Nr. 4 c): § 6 Abs. 8 Nr. 1

Ergänzung „überdachte Stellplätze“ nach Wort 10 vor „Garagen“

Begründung: Die Regelung sollte auch Carports umfassen. Das ist transparenter, wenn sie auch direkt genannt werden und nicht nur umständlich als „offene Kleingaragen“ hineininterpretiert werden. Gerade aufgrund der Genehmigungsfreiheit dieser Bauten sollte der Bürger die Regelung verstehen können.

Ergänzung „auch mit Solaranlagen“ am Ende der Nr. 1

Begründung: Sonst sind Solaranlagen auf dem Garagendach nicht mehr zulässig, selbst wenn alles zusammen nicht höher ist als 3 m. Das ist sicher nicht gewollt.

7) zu Nr. 4 c): § 6 Abs. 8 Nr. 2

Die Streichung der Nummer 2 wird empfohlen.

Begründung: Feuerstätten sind in Grenznähe immer wieder ein Konfliktpunkt zwischen Angrenzern. Das betrifft Schallschutz und Rauch. Darüber hinaus ist es auch zur Einhaltung des Brandüberschlagsabstands von 5 m zwischen den Hauptgebäuden ausgesprochen ungünstig, wenn die Gasleitung mit angeschlossener Heizung genau in diesem Sicherheitsabstand mündet.

Hilfsweise könnte es zur Förderung erneuerbarer Energien verträglich sein, die Regelung auf Wärmepumpen zu beschränken.

8) zu § 10 Abs. 2

Satz 1 (sinngemäß „Für bauliche Anlagen gelten die Regelungen für bauliche Anlagen.“) ist komplett ohne Regelungsgehalt. Er sollte gestrichen werden.

In Satz 2 sollte die Einschränkung „die keine baulichen Anlagen sind“ gestrichen werden. Der Sinngehalt dieser Regelung bezieht sich auf alle Werbeanlagen.

Begründung: Die Regelung sollte so knapp wie möglich sein. Gleichzeitig ist die im geltenden Recht formulierte Einschränkung des Verunstaltungsverbots ineffizient, da diese Anforderung gelten soll, egal wie die Werbeanlage baulich konstruiert ist.

9) zu § 23 Abs. 2

Der Absatz sollte komplett gestrichen werden.

Begründung: Dort wird die Zuständigkeit für den seltenen Sonderfall der Produktzulassung im Baudenkmal der Unteren Bauaufsicht zugewiesen, im Normalfall ist dagegen die Oberste Bauaufsicht zuständig. Angesichts der geringen Erfahrung der Unteren Bauaufsicht mit der Zulassung von Bauprodukten kann der Prozess nicht effektiv ablaufen.

Hier ist es wesentlich zielführender, die allgemein zuständige Stelle auch mit den Sonderfällen zu betrauen. Bei Bedarf könnte dort ja mittels § 23 Abs. 1 Satz 2 leicht die Erforderlichkeit der Zustimmung verneint werden.

10) zu Nr. 8: § 30 Abs. 5

Die Ergänzung wird gegenüber der Fassung vom 17.08.2020 als deutlich zweckmäßiger eingeschätzt und ausdrücklich befürwortet.

11) zu § 31 Abs. 1 Satz 1

Ergänzung des Worts „rauchdicht“ nach Wort 14.

Begründung: Raumabschließende Bauteile müssen rauchdicht sein.

Dieser Anspruch ist essentiell, da die meisten Opfer im Brandfall durch Rauch verursacht werden. Praktisch wird meist hinreichend dicht gearbeitet, doch entspricht es der Normklarheit, eine so grundlegende Anforderung auch explizit zu benennen.

12) zu § 35 Abs. 5

Ergänzung um den zusätzlichen Satz: „In notwendigen Treppenräumen und in Räumen nach Abs. 3 Satz 2 sind sonstige Brandlasten, Hindernisse und Zündquellen unzulässig. Erleichterungen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.“

Begründung: Es ist nicht vertretbar, wenn in einem baulich brandgeschützt ausgeführten Treppenraum durch Mobiliar zusätzliche Risiken geschaffen werden.

Es ist zwar plausibel, dass diese Anforderung in der bestehenden Regelung bereits implizit enthalten ist, doch erleichtert die explizite Ergänzung sowohl den Vollzug als auch die Nachvollziehbarkeit für den Bürger.

13) zu § 35 Abs. 7

Ersatz des 1. Satzes durch „Notwendige Treppenräume müssen bei Benutzung beleuchtet sein.“

Begründung: die bisherige Formulierung ist zu vage. Die bloße Möglichkeit einer Beleuchtung hilft im Notfall nicht, nur reales Licht.

14) zu Nr. 10 b): § 35 Abs. 9

Ersatz durch folgenden Satz: „In Geschossen mit mehr als vier Nutzungseinheiten müssen notwendige Flure angeordnet werden.“

Begründung: Auch wenn der Ansatz im Gesetzentwurf nachvollziehbar ist, wirft die Umsetzung Fragen auf: Was ist eine „vergleichbare Größe“? Gilt die Regelung bei größeren Nutzungseinheiten nicht?

Im Vorschlag ist der Kern knapper, einfacher und eindeutig zusammengefasst.

15) zu § 36 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 Satz 3

Es ist ein „nur“ einzufügen, und zwar jeweils hinter dem dritten Wort des Satzes.

Begründung: Die Erleichterung ist unscharf formuliert. Durch den Vorschlag wird die Abweichung von jeweils Satz 2 deutlicher.

16) zu § 36 Abs. 6

Ergänzung um den zusätzlichen Satz: „In notwendigen Fluren sind sonstige Brandlasten, Hindernisse und Zündquellen unzulässig. Erleichterungen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.“

Begründung: Es ist nicht vertretbar, wenn in einem baulich brandgeschützt ausgeführten Flur durch Mobiliar zusätzliche Risiken geschaffen werden.

Es ist zwar plausibel, dass diese Anforderung in der bestehenden Regelung bereits implizit enthalten ist, doch erleichtert die explizite Ergänzung sowohl den Vollzug als auch die Nachvollziehbarkeit für den Bürger.

17) zu § 37 Abs. 5 Satz 4

„Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr“ ersetzen durch „die Feuerwehr“.

Begründung: Im Entwurf ist von „Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr“ die Rede. Der übliche Begriff lautet Flächen für die Feuerwehr.

18) zu Nr. 11 a): § 39 Abs. 4 Satz 2

Streichung „oder mehrere“ in Nr. 1, sowie „eines oder mehrerer“ in Nr. 2 der Aufzählung.

Begründung: Grundsätzlich ist die Erleichterung sehr positiv. Die Erweiterung auf mehrere erscheint allerdings nicht im Regelfall (Nr. 1) geboten, da bei mehreren Geschossen ohnehin sehr tief in die Bausubstanz eingegriffen wird.

Hilfsweise würde nach wie vor die Auffangregelung in Nr. 2 vollends ausreichend.

19) zu § 46 Abs. 1 Satz 2

Ergänzung des 2. Satzes: „Für einzelne Aufenthaltsräume“

Begründung: Eine komplette Wohnung mit geringer Kopfhöhe erhöht die Baukosten und ist unvertretbar.

20) Zu 14.: § 47 Abs. 1 Satz 2

Anregung: Streichung der Ergänzung

Begründung: Der Ansatz ist nicht nachhaltig, da die innere Gebäudestruktur unflexibler gestaltet werden kann. Er behindert die künftige Nutzungsänderung von Küche in einen anderen Aufenthaltsraum.

21) zu § 47 Abs. 5 (in Verbindung mit Nr. 17 c)

Der Absatz kann durch die Ergänzung von § 50 Abs. 2 Nr. 8 komplett gestrichen werden. Dort ist die Einstufung als großer Sonderbau systematisch sinnvoll festgelegt. Die Einstufung als Wohnen ist überdies durch Rechtsprechung ausgeschlossen.

22) zu Nr. 15: § 48 Abs. 1

Folgender Satz sollte dem neuen Absatz 1 vorangestellt werden:

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

Begründung: Die Basis der gesamten Stellplatzregelung ist durch die Streichung von § 48 Abs. 1 (alt) mit gestrichen. Hier wird der Begriff der notwendigen Stellplätze gesetzlich definiert. Erst durch den zusätzlichen Satz entsteht überhaupt die Stellplatzpflicht, die im Weiteren detailliert wird. Ohne den Satz hängt die ganze Regelung im luftleeren Raum.

23) zu Nr. 15: § 48 Abs. 2 (neu)

Am Anfang von Absatz 2 ergänzen: „Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze können nach Maßgabe einer Satzung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 durch Geldzahlung abgelöst werden (Stellplatzablöse).“

Begründung: Auch hier fehlt der allgemeine Grundsatz als Basis der Ablöse:

24) zur Nr. 16: § 49 Abs. 1

Die beabsichtigte Formulierung von Absatz 1 führt nicht zu der beabsichtigten Rechtsfolge. Neben der Einschränkung in § 2 Abs. 10 ist dazu erforderlich, Satz 2 klar als Einschränkung von Satz 1 zu formulieren:

„Für die Herstellungspflicht von Aufzügen gilt statt Satz 1 nur § 39 Abs. 4.“

Sonst gilt die weitreichende Wirkung von Satz 1 uneingeschränkt – ein beliebiger barrierefreier Zugang muss sein – also ein freiwilliger Aufzug?

25) zur Nr. 16: § 49 Abs. 2 Nr. 6

Ergänzung der Nr. 6 um das erste Wort „selbständige“

Begründung: Die Regelung bezieht sich nicht auf die genannten Anlagen als Nebenanlagen oder Teil anderer Nutzungen, sondern ausschließlich auf die Form als selbständige Hauptnutzung. Dazu ist eine Klarstellung zweckmäßig.

26) zu § 50 Abs. 1 Satz 1

Statt „Räume“ sollte „Teile von Anlagen“ formuliert werden.

Begründung: Die althergebrachte Formulierung verkennt seit jeher, dass Räume keine Sonderbauten sein und auch nicht als solche behandelt werden können.

Lediglich abgegrenzt funktionsfähige Teile sind auch tatsächlich einzeln als Sonderbauten von dem Rest der Anlage zu trennen (z.B. Tiefgarage vom Wohnhaus). Der Bezug auf „Räume“ führt insofern in die Irre.

27) zu Nr. 17 a): § 50 Abs. 2 Nr. 4

Verkaufsstätten sind durch die hohe Zahl von Benutzern besonders zu prüfen. Das gerade auch für kleinere Verkaufsstätten wie Discounter. Dort wird z.B. häufig ein Nagelbinderdach verwendet.

Daher halte ich für sinnvoll, den Schwellenwert wie in der MBO auf 800 m² zu setzen.

28) zu Nr. 17 b): § 50 Abs. 2 Nr. 6 b) und c)

Die Einschränkung für Tribünen „die keine fliegenden Bauten sind“ sollte gestrichen werden.

Begründung: Für die Veranstaltungssicherheit ist belanglos, ob die Tribüne als fliegender Bau mehrfach errichtet werden kann, oder einzeln vor Ort errichtet wurde.

Maßgeblich ist der Standort und die Konzeption der Veranstaltungsfläche – beides ist nicht Teil der vorgezogenen bautechnischen Prüfung der Tribüne (als fliegender Bau) selbst. Deswegen ist die Einstufung als fliegender Bau kein geeignetes Kriterium.

Auch wären so Sportstadien ohne Tribünen mit beliebig vielen Besuchern keine großen Sonderbauten. Das erscheint nicht schlüssig.

29) zu § 51 Abs. 1 Satz 3

Streichen der Wörter „oder vom Flur aus“.

Begründung: Da § 36 für diese Gebäude nicht gilt, gibt es in diesen Gebäuden auch keinen Flur im Sinne der Bauordnung.

30) zu Nr. 21: § 58 Abs. 5

Satz 2 kann ersatzlos entfallen. Er ist inhaltlich in der allgemeinen Formulierung des Satzes 1 enthalten. Hilfsweise kann in Satz 1 hinter Wort 7 der Begriff „Prüfingenieure“ in die Aufzählung eingefügt werden.

31) zu Nr. 22: § 60 Abs. 1

Die vorgelegte Änderung sollte entfallen.

Begründung: Die Nennung der Abbrüche ist erforderlich, obwohl sie genehmigungsfrei sein sollen. Aber die Streichung in der Grundnorm würde der folgenden Regelung in § 62 die Grundlage entziehen. Die komplette Systematik bezieht sich auf eine Genehmigungspflicht (Abs. 1) und regulierte Ausnahmen davon (Abs. 2). Wenn Abbrüche gar nicht in der Grundnorm auftauchen, steht auch die Wirksamkeit der verbleibenden Anforderungen in Frage.

32) zu § 62 Abs. 1 Nr. 1

Der Schwellenwert sollte auf 30 m³ gesenkt werden.

Begründung: Die größeren, aktuell genehmigungsfreien Gebäude verstoßen immer wieder gegen materielles Recht, z.B. § 6 BauO NRW. Bereits ein einziges Gebäude überschreitet leicht die Grenzlängen nach § 6 Abs. 8.

33) zu Nr. 24 b) bb) aaa): § 62 Abs. 1 Nr. 1 b

Hinter die 30 m² sollte „je Grundstück“ eingefügt werden.

Begründung: Ohne diese Klarstellung wird die Zielsetzung der Begründung ggf. nicht erreicht, da der Bezug des neuen Worts „insgesamt“ offen bleibt.

34) zu § 62 Abs. 1 Nr. 1 g

Die Verfahrensfreiheit für Terrassenüberdachungen und Wintergärten sollten komplett gestrichen werden.

Begründung: Beides sind Erweiterungen des Hauptgebäudes, und als solche nicht nur mit materiellen Anforderungen verbunden, sondern zusätzlich auch konfliktträchtig im Siedlungsgefüge insbesondere der kleinen Zechenhäuser.

Damit sollten wir unsere Kunden nicht allein lassen.

35) zu § 62 Abs. 1 Nr. 3 d

Die Regelung zu Blockheizkraftwerken und Wärmepumpen ist in Nr. 4 systematisch besser zugeordnet. Die Verschiebung wird angeregt.

36) zu Nr. 24 b) ee) bbb): § 62 Abs. 1 Nr. 6 d)

An den Beginn der Regelung sollte das Wort „geschlossene“ eingefügt werden.

Begründung: Offene Gülle- und Jauchebehälter sind erheblich konflikträchtiger aufgrund ihrer Geruchsemissionen. Auch bisher sind lediglich geschlossene Behälter verfahrensfrei.

37) zu § 62 Abs. 1 Nr. 8

Die Einschränkung der Verkehrsanlagen auf „private“ sollte entfallen.

Begründung: Nicht private, also öffentliche Verkehrsanlagen unterliegen ohnehin nicht der Bauordnung. Die sprachliche Vereinfachung bedeutet also keine inhaltliche.

38) zu Nr. 24 b) gg): § 62 Abs. 1 Nr. 11 neu c)

Die Regelung Nr. 11 c) sollte komplett entfallen.

Begründung: 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 kann der Bauherr nicht selbst überblicken – wie sich immer wieder in illegal umgenutzten Dachgeschossen zeigt. Typischerweise wird auch kein Architekt hinzugezogen, sondern die Änderung durch den Bauherrn in Eigenleistung umgesetzt.

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

39) zu Nr. 24 b) gg): § 62 Abs. 1 Nr. 11 Halbsatz nach g)

Der Halbsatz „§ 33 ist zu beachten“ ist funktionslos und sollten entfallen.

Begründung: Der Satz entfaltet keinen Regelungscharakter, da das materielle Recht ohnehin auch für verfahrensfreie Vorhaben gilt. Er entfaltet auch keinen Hinweisscharakter, da ein Bauherr, der ihn hier liest, ohnehin aus § 60 darüber informiert ist.

Stattdessen sollte der Vorbehalt „außer im Geltungsbereich einer Satzung nach § 89 Abs. 1 Nr. 1“ dort eingefügt werden.

Begründung: Gestaltungsvorschriften sind meist leicht und preiswert umzusetzen – aber nur, wenn der Bauherr davon vor seiner Maßnahme erfährt. Deswegen sollte er unbedingt durch ein Genehmigungsverfahren vor doppelten Kosten geschützt werden – auch um die Akzeptanz der Gestaltungsregeln zu erhalten.

40) zu § 62 Abs. 1 Nr. 12

Am Schluss sollte folgender Halbsatz eingefügt werden: „außer im Geltungsbereich einer Satzung nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2“

Begründung: Gestaltungsvorschriften sind meist leicht und preiswert umzusetzen – aber nur, wenn der Bauherr davon vor seiner Maßnahme erfährt. Deswegen sollte er unbedingt durch ein Genehmigungsverfahren vor doppelten Kosten geschützt werden – auch um die Akzeptanz der Gestaltungsregeln zu erhalten.

41) zu § 62 Abs. 1 Nr. 13 d)

Am Anfang des Buchstabens sind die Worte „staatlich veranlasste“ einzufügen.

Begründung: Die Formulierung ist sehr offen. Das ist grundsätzlich auch absolut sinnvoll. Nur sollten derartige Bauten nur auf staatliche Veranlassung genehmigungsfrei errichtet werden. Ansonsten kann dieser Zweck missbräuchlich vorgeschoben werden – insbesondere in der erweiterten Formulierung. Nicht zuletzt können auch Prepper und Reichsbürger davon profitieren, wenn deren private „Schutzanlagen“ oder Bunker baugenehmigungsfrei sind.

42) zu § 62 Abs. 1 Nr. 14 d)

Streichung von „im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1“, Ersatz durch „für Kinder bis 14 Jahren“

Begründung: Die Regelung bezieht sich nur auf Kleinkinderspielplätze. Das ist unnötig eng. Jegliche siedlungstypischen Spielplätze sollen baugenehmigungsfrei sein. Lediglich bei großen Abenteuerspielplätzen hat ein Genehmigungsvorbehalt Sinn.

43) zu § 62 Abs. 1 Nr. 15 a)

Streichung der beiden ersten Worte „überdachte und“.

Begründung: 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.

44) zu § 62 Abs. 1 Nr. 15 e)

Das Wort Terrassen sollte durch „ebenerdige“ konkretisiert werden, sowie „Hofeinfahrten“ in „Hauszugänge und Einfahrten“ geändert.

Begründung: Hochterrassen sind abstandflächenrelevant und konfliktrichtig. Hofeinfahrten sind begrifflich überaltert und sinnvoll durch die Hauszugänge zu ergänzen.

45) zu § 62 Abs. 2 Satz 2 und 3

Die Sätze sollten gestrichen werden.

Begründung: Die Übernachtung in jeglichen mehr oder weniger geeigneten „Räumen“ ist hinsichtlich der Belegungsdichte und Eignung der Rettungswege viel zu gefahrenträchtig, um durch baufachlich unkundige Veranstalter, Sportler oder Dritte effektiv gewährleistet zu werden.

Hier ist eine frühzeitige Abstimmung in einem schlanken Genehmigungsverfahren effektiv und geeignet, um für die besondere Situation zu sensibilisieren.

Gerade hier weise ich darauf hin, dass der Zufall, dass es in der jüngeren Vergangenheit dabei nicht zu Bränden gekommen ist, einen Glücksfall darstellt, aber keine Gewähr für die Zukunft bietet.

46) zu Nr. 24 d): § 62 Abs. 3

Austausch des letzten Satzes durch „Für alle Abbrüche gilt § 74 Abs. 9 und § 84 Abs. 2 entsprechend.“

Begründung: Mit der kompletten Verfahrensfreiheit von Abbrüchen wird verschiedenen anderen Fachbereichen die wichtige Information entzogen: So erfährt z.B. weder die Denkmalbehörde (geschützte Gebäude) noch das Katasteramt (Hausnummern, ALKIS) oder die Landesstatistik (Baustatistik) von der Beseitigung.

Sofern der Gesetzgeber die Einschnitte dort als belanglos einstuft, bestehen rein bauaufsichtlich keine Hinderungsgründe.

Mit der vorgeschlagenen Änderung würde zumindest die Information über den bevorstehenden Abbruchbeginn, sowie dessen Abschluss rechtzeitig bekanntgegeben, so dass die o.g. Dienststelle informiert werden können. Mit den Anzeigen ist auch nur ein sehr geringer Aufwand für die Bauherrschaft verbunden.

Das Thema ist bereits in der Novelle der Bauordnung 2018 kritisch diskutiert worden und mündete in die derzeitige Regelung.

47) zu Nr. 25 a), aa) bbb): § 63 Abs. 2 Nr. 2

Ergänzung um den Nachsatz „und es keiner Ausnahme bedarf“

Begründung: Die bestehende Formulierung ist hinsichtlich der im Plan direkt enthaltenen Ausnahmen ungenau. Die Nutzung einer Ausnahme bedarf einer aktiven Entscheidung. Deswegen ist dann die Freistellung ungeeignet. Die Ergänzung macht den Gesetzeswortlaut eindeutig.

48) zu § 63 Abs. 3 Satz 1

Vorlage bei der „Bauaufsichtsbehörde“ statt bei der „Gemeinde“.

Begründung: Der Unterschied ist nur bei kleinen kreisangehörigen Gemeinden (Kreis als Bauaufsicht) relevant. Gerade hier ist es aber sinnvoll, wenn der Kreis die Gemeinde wie bei allen anderen Bauvorhaben beteiligt – und in diesem Zug auch direkt ggf. Hinweise in der Sache geben kann. Dann kann die Gemeinde den Vorgang in einem Zug abschließen und ggf. auch direkt die Freigabe ausstellen.

49) zu § 63 Abs. 3 Satz 6

Satz streichen und ersetzen durch „Die Wirkung der Freistellung nach § 63 ist auf drei Jahre ab Vorlagedatum befristet. Für eine spätere Ausführung ist ein erneutes Verfahren erforderlich.“

Begründung: Der ursprüngliche Satz ist unnötig verklausuliert formuliert. Da sich die Vorschrift direkt an die Bauherren richtet, ist eine klare und einfache Sprache wichtig.

50) zu § 63 Abs. 4

Der letzte Halbsatz „zu dem die Gemeinde keine Erklärung nach... abgegeben hat“ soll entfallen.

Begründung: Ziel der Regelung ist die Information der Nachbarn. Dafür ist unerheblich, ob die Gemeinde eine vorzeitige Freigabe erteilt hat, oder das durch Fristablauf erfolgt ist. Im Sinne der Verständlichkeit soll die Einschränkung daher entfallen.

51) zu § 63 Abs. 5 Satz 1

Das Wort „überdachte“ vor Stellplätze soll gestrichen werden.

Begründung: Ansonsten sind nicht-überdachte Stellplätze über 100 m² nicht erfasst und baugenehmigungspflichtig, während die überdachten Stellplätze in die Freistellung fallen. Das ist unlogisch und entspricht nicht der Zielsetzung.

52) zu § 63 Abs. 7

Die beiden Worte „Nichtigkeit“ sollen durch „Unwirksamkeit“ ersetzt werden.

Begründung: Aufgrund der Heilungsvorschriften sind fehlerhafte Bebauungspläne typischerweise nur unwirksam, aber nicht nichtig. Gleichwohl soll die Freistellung nicht beeinträchtigt sein.

53) zu Nr. 25 e): zu § 63 Abs. 8 Satz 2

Satz 2 ist entbehrlich und sollte gestrichen werden.

Begründung: Die entsprechenden Nachweise müssen vorhanden sein. Es ist sowohl für den Vollzug dieser Regelung als auch zur Unterstützung der Bauherren gegenüber ihren Unternehmen effektiv, wenn die Unterlagen gem. § 68 mit der Baubeginnanzeige an die Bauaufsicht geschickt werden. Für die Architekten ist das ebenfalls normal. Eine fehleranfällige Sonderregelung ist entbehrlich. Bei Bauträger-Vorhaben wird zugleich sichergestellt, dass die späteren Erwerber später auf diese wichtigen Unterlagen zurückgreifen können.

54) zu § 63 Abs. 8 Satz 3

Streichung der Einschränkung zu § 74 Absatz 5 auf „Satz 1 und 2“,
Ergänzung der Aufzählung um § 84 Absatz 2

Begründung: zu 74: Die Einschränkung belastet den Bauherrn, auch hier sollten Unterlagen in der Bauaufsicht aufbewahrt, sowie unveränderbar gespeichert werden.
Zur Ergänzung um 84: Die Fertigstellung ist als Abschluss der Errichtung wesentlich für die Verbuchung des Neubaus: Finanzamt, Katasteramt, Baustatistik benötigen diese Angaben.

55) zu Nr. 26: § 64 Nr. 1 b) (neu)

Der Prüfkatalog sollte um §§ 46 und 47 erweitert werden.

Dagegen kann die Prüfung von § 49 im einfachen Verfahren entfallen.

Begründung: Die Regelung in §§ 46 und 47 sind aktiver Verbraucherschutz. Sie sind leicht einzuhalten und zu prüfen, aber sehr aufwendig im Nachhinein zu korrigieren. Zugunsten der späteren Wohnungsnutzer insbesondere bei Mietwohnungen ist es sinnvoll, die Einhaltung der gesetzlichen Mindestansprüche zu gewährleisten. Das entlastet auch die Wohnungsaufsicht von Problemen im Neubau.

Es ist nicht konsequent, gleichzeitig mit dem Entwurf eines Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) den Wohnungsbestand strikten Regelungen zu unterwerfen – aber im Neubau nicht präventiv die Einhaltung von baulichen Grundnormen zu prüfen.

Die Umsetzung der Barrierefreiheit ist vielfältig kleinteilig und erfolgt erst im Endausbau. Die Darstellung in den Bauvorlagen ist kaum sachgerecht umsetzbar. Deswegen können die meisten Elemente ohnehin nicht im Genehmigungsverfahren geprüft werden. Hier ist die Eigenverantwortung des Bauherrn gefragt - eine Prüfung im einfachen Genehmigungsverfahren entbehrlich.

56) zu § 64 Nr. 1 d)

Die Einschränkung „im Falle von Sonderbauten, soweit es sich nicht um Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1.000 m² handelt“ soll gestrichen werden.

Begründung: Die Prüfung des Brandschutzes gehört zur Kernkompetenz der Bauaufsichtsbehörden. Sie ist erfahrungsgemäß geringer bei Architekten, die vor allem kleine Bauvorhaben betreuen. Die bauaufsichtliche Prüfung ist gerade bei kleineren Bauvorhaben recht schnell umgesetzt und sorgt für geprüft sicheres Wohnen und Leben. Es ist ineffizient, diesen Aspekt auszuklammern. Die wesentlichen Fragen wie Rettungswege etc. sind ohnehin auf den ersten Blick zu erkennen und werden gegenüber der Bauherrschaft thematisiert. So fallen vielfach die Fehler der Entwurfsverfasser auf (z.B. oft nicht funktionierende 2. Rettungswege). Das erwartet die Bevölkerung auch – unsere Kunden sind jedes Mal irritiert, wenn sie erfahren, dass Brandschutz nicht zum Prüfumfang gehört.

Es wäre sachgerecht, diese Regelung wieder zum Standard der Prüfung zu machen.

57) zu Nr. 28: § 66 Abs. 4 Satz 3 (alte Fassung)

Der im Entwurf gestrichen Satz sollte beibehalten werden.

Begründung: Aus der Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten kann eine Modifizierung auch bereits geprüfter Sachverhalte erforderlich sein. Z.B. ist im Brandschutz die Lage der Rettungswege zur Straße wesentlich (Möglichkeit, sich bemerkbar zu machen, Eignung für den Einsatz der Drehleiter, etc.). Solche erst in der standortbezogenen Prüfung feststellbaren Details können durch die Pauschalregelung in Satz 3 elegant gelöst werden.

58) zu § 66 Abs. 5 – 6

Die Absätze sollen gestrichen werden.

Begründung: 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 zu bewährten 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, sowie auch die Abstandflächen, die Erschließung und weitere Sachverhalte. Die Regelung lässt völlig offen, wie mit potentiellen Verstößen umzugehen ist, noch besteht überhaupt Zeit für die Bauaufsicht präventiv einzugreifen, weil die Unterlagen erst mit dem 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 Bezug zu § 84 wird nicht einmal die sachgerechte Fertigstellung vor dem Bezug der Gebäude angezeigt.

Im Grundsatz könnte der Ansatz der referentiellen Baugenehmigung erheblich verbessert werden, indem es enger an das Prinzip der Typengenehmigung angelehnt und vom Kopf auf die Füße gestellt wird: die zweistufige Zulassung kann zunächst nur ein Musterhaus bauordnungsrechtlich geprüft werden, und als zweiten Schritt deren Verteilung im Gebiet – mit einem Lageplan, der genau die ganzen grundstücksbezogenen Sachverhalte darstellt, aber die Baukörper nicht mehr prüft.

Dann gibt es zwei einander ergänzende Genehmigungen für die komplette Siedlung.

59) zu Nr. 30 a): § 68 Abs. 1 Satz 1 und zu 30 b) aa), § 68 Abs. 2 (neu) Nr. 3

Das neunte Wort „Brand-“ sollte gestrichen werden.

Absatz 2, Nummer 3 soll komplett gestrichen werden.

Begründung: Die Einhaltung des Brandschutzes ist Kernbestandteil der Baugenehmigung, da es substanziell mit der architektonischen Grundkonzeption verschränkt ist. Die übrigen Nachweise sind dagegen eher technische Details in der Ausführungsplanung eines Vorhabens.

Die Einhaltung der Brandschutzanforderungen muss daher bereits im Entwurf durchgehend berücksichtigt werden. Ansonsten sind typischerweise nachträgliche Veränderungen erforderlich, die einer Nachtragsgenehmigung bedürften.

Daher muss bereits zur Genehmigung klar sein, dass die Brandschutzanforderungen eingehalten sind.

Nicht zuletzt sind diese Bescheinigungen auch mit erheblichen Kosten verbunden, die den Bauherrn unnötig belasten und die Baukosten hochtreiben.

60) zu Nr. 31 a) bb): § 69 Abs. 1

Der zweite eingefügte Satz (Der Zulassung einer Abweichung ...) soll gestrichen werden.

Begründung:

Die entworfene Konstruktion funktioniert nicht – die Bescheinigungen werden erst zum Baubeginn eingereicht, also lange nach Erteilung der Genehmigung, die auf der Abweichung beruht. Die Bescheinigung über die Prüfung des Brandschutzes muss fachlich bereits zur Genehmigung vorliegen, erst Recht bei Abweichungen.

Aus der bloßen Bescheinigung von erfüllten Voraussetzungen ergibt sich nicht automatisch die Zulässigkeit einer Abweichung. Dabei ist Ermessen auszuüben – also der Gesamtzusammenhang aller Aspekte ist sachgerecht zu bedenken.

Nach der Fassung des Entwurfs trägt niemand die Verantwortung für die Abweichung – der Sachverständige bescheinigt ja lediglich Voraussetzungen. In diesen Fällen wäre dann der Gesetzgeber bzw. die entwerfende Stelle unmittelbar haftbar.

In Verbindung mit den schwammigen gesetzlichen Voraussetzungen einer Abweichung entsteht eine organisierte Verantwortungslosigkeit, die bei ggf. zahlreichen Abweichungen zu einem drastisch abgesenkten Sicherheitsniveau und völliger Unklarheit über die restlichen materiellen Anforderungen führen kann.

Auch ist das Themenfeld der durch den Brandschützer bescheinigten Abweichungen völlig offen – soll er auch seinem Fach fremde Abweichungen bescheinigen?

Der Zusammenhang zu § 68 Abs. 5 (Statik und Lüftung) kann nicht nachvollzogen werden.

Sofern die Verabredung aus der BKSK umgesetzt werden soll, dass im Rahmen von Aufträgen nach § 58 Abs. 5 die Sachverständigen auch die Abweichungsvoraussetzungen im Vorfeld einer behördlichen Entscheidung prüfen, so wäre dies ohnehin Gegenstand einer sachverständigen Prüfung des Brandschutzes. Klarstellend könnte dazu die Regelung gefasst werden als „Im Rahmen eines Prüfauftrags gemäß § 58 Abs. 5 prüft und bescheinigt der Sachverständige auch das Vorliegen der Voraussetzungen für etwaig benötigte Abweichungen.“

61) zu Nr. 31 a) cc): § 69 Abs. 1, letzter Satz

Der aufgehobene Satz soll beibehalten werden.

Begründung: Die Anforderung sorgt dafür, dass das durch die Bauordnung definierte Sicherheitsniveau auch bei individuellen Lösungen nachvollziehbar gewährleistet bleibt. Ein Streichen ermöglicht die deutliche Absenkung des Sicherheitsniveaus.

62) zu § 69 Abs. 3

Der erste Satz sollte gestrichen werden.

Begründung: Die Regelung ist nur für kleine kreisangehörige Kommunen relevant. Diese verfügen jedoch i.d.R. kaum über geeignetes Personal für rechtssichere bauaufsichtliche Entscheidungen. Es ist erheblich effektiver diese Aufgabe in den Bauaufsichtsbehörden zu belassen.

63) zu Nr. 33: § 71

Die mehrfache Ergänzung des Wortes unverzüglich ist unnötig und sollte gestrichen werden.

Begründung: Die Baubehörden bearbeiten die Vorgänge ohnehin so zügig wie im den jeweiligen Rahmenbedingungen möglich. Die Ergänzung ist so nicht nur überflüssig, sondern birgt auch das Risiko der Demotivation da es indirekt unterstellt, die Baubehörden könnten mit einer gesetzlichen Motivation schneller arbeiten.

Das ist abwegig und verachtet die hohe Motivation und das Engagement der weit überwiegenden Zahl der Kollegen.

64) zu Nr. 33 b): § 71 Abs. 2 Nr. 1

Die Nummer 1 in Absatz 2 (neu) sollte komplett gestrichen werden

Begründung: Die Regelung ist ambitioniert, aber kann praktisch nicht funktionieren. Die Vollständigkeit kann vor der Prüfung nur cursorisch festgestellt werden, da sich regelmäßig erst in der inhaltlichen Prüfung herausstellt, dass Unterlagen fachlich nicht genehmigungsfähig sind und geändert werden müssen. Oder dass weitere Angaben erforderlich, um einen Sachverhalt abschließend beurteilen zu können. Auch die Beteiligungsfristen sind nicht im Vorhinein eindeutig bestimmbar und beinhalten eine Verlängerungsoption.

Auf der vorläufigen Basis Daten auszurechnen und ggf. später wiederholt zu korrigieren, ist nicht nur sinnlos, sondern führt die Bauherrschaft sogar in die Irre. Wer sich auf die Scheingenauigkeit verlässt, hat dann seine Baufirmen zu früh bestellt und finanziellen Schaden.

Darüber hinaus setzt die Regelung voraus, dass sich die Mitarbeiter mit den Posteingängen unmittelbar prüfen, mit dem Antrag abgleichen und postwendend den Vorgang bearbeiten. So müsste jede zu ergänzende Akte mehrfach aufgenommen und vorgeprüft werden. Diese Einschätzung verkennt die Realität gründlich. Selbst bei guter Besetzung entstehen im Genehmigungsgeschäft phasenweise Häufungen von Anträgen, die eine sofortige Reaktion auf jeden Eingang unvollziehbar machen.

Sie wäre allerdings geeignet, maximal viele Bürger und Architekten durch die Vortäuschung eines berechneten Endtermins zu verärgern – obwohl diese formal selbst für die Mängel in den Bauvorlagen verantwortlich sind.

Korrespondierend zu der mangenden Schlüssigkeit ist auch die Gesetzesbegründung dazu dünn und auf die bloße Wiedergabe des Gesetzes beschränkt.

65) zu Nr. 33 b): § 71 Abs. 3 Satz 2

Der Satz soll gestrichen werden.

Begründung: Die Regelung offenbart erhebliches Missverständnis hinsichtlich des geregelte Themas: Zunächst ist völlig unklar, was mit dem „Vorliegen fachtechnischer Voraussetzungen“ überhaupt gemeint sein soll. – Die Fachdienststellen prüfen nicht ein isoliertes Vorhabendetail, das ein beliebiger Sachverständiger ebenfalls mit dem Fachrecht abgleichen könnte.

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 oft sowohl Ermessen verbunden, als auch der An-

spruch an die gleichmäßige Behandlung vergleichbarer Vorhaben und spezielle Kenntnisse der Fachbehörde über Vorgänge des Umfelds. Alles drei kann ein Privater nicht einbringen. Nicht zuletzt bedeutet die Beteiligung zusätzlich auch die Kenntnissgabe des Vorhabens, die Möglichkeit zur Überwachung bei Bedarf und die Zusammenführung der Erkenntnisse mit anderen Fachinformationen.

66) zu Nr. 33 c) bb): § 71 Abs. 4 (neu), Satz 4

Die Streichung soll nicht erfolgen.

Begründung: Diese Veränderung greift in zahlreiche fachgesetzliche Regelungen ein, ohne sich Gegenstand und Wirkung des Eingriffs bewusst zu machen. Die Begründung offenbart mangelnde Aufklärung und bleibt sehr dünn.

Darüber hinaus bewirkt der Druck über knappe Fristsetzungen typischerweise eine schnelle negative Stellungnahme, da die Suche nach Lösungen mehr Zeit in Anspruch nimmt.

67) zu Nr. 33 f): § 71 Abs. 7 (neu)

Satz 2 anfügen: „Dazu sind entsprechende Bescheinigungen von Prüfsachverständigen oder Sachverständigen oder sonstigen Sachverständigen vorzulegen.“

Begründung: Dieser Absatz führt sämtliche Deregulierung und die Einschränkung des Prüfumfanges komplett ad absurdum. Es gibt sehr viele technische Regeln. Aber wie viele Details sind davon überhaupt im Baugenehmigungsverfahren abbildbar?

Zusätzlich sind für viele Sachverhalte zum Baubeginn Bescheinigungen vorzulegen. Da wirkt es nicht sinnvoll, wenn die Behörde gleiches bereits vor der Genehmigung prüfen soll – zumal viele Details gar nicht in der Genehmigungsplanung ablesbar sind. Bereits früher hat das Ministerium die Erwartung geäußert, die Bauaufsichtsbehörden würden die technischen Regeln komplett prüfen. Das ist jedoch völlig abwegig. Technische Regeln werden höchstens punktuell (z.B. DIN 18040) zu Einzelfragen herangezogen.

Hier könnten die Sachverständigen und Prüfsachverständige sich engagieren, und die Einhaltung zahlreicher Details gegen auskömmliche Honorare prüfen.

68) zu Nr. 34: § 73, Abs. 1 Satz 1

Streichen der neu einzufügenden § 14 und § 22 aus der Liste in Satz 1.

Begründung: Bei beiden Regelungen geht es nicht um das normale Genehmigungsgeschäft, sondern um ganz spezifische städtebauliche Satzungen mit Steuerungsfunktion.

Es wäre ein gravierender 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 bei speziellen städtebaulichen Instrumenten zulasten der Kommune ist als Regelfall nicht vertretbar.

Nicht zuletzt ist die Rechtswidrigkeit der planerischen Entscheidung z.T. schwer zu erkennen, so dass diese Regelung real im Wesentlichen regeln würde, dass die Bauaufsichtsbehörde selbst für jedes verweigerte Einvernehmen haftet.

69) zu § 77 Abs. 1 Satz 1

Änderung des ersten Satzes in „Für ein konkret beschriebenes Bauvorhaben ist auf Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, ein Vorbescheid zu erteilen.“

Begründung: Die zwei entfallenen Einschränkungen sind unnötig und können im Sinne der Vereinfachung entfallen. Darüber hinaus steigt die Anforderung an die Konkretisierung des Bauvorhabens – Durch die Rechtsprechung hat sich das Prinzip, dass ein Bauantrag einen abgrenzbaren Teil klar umreißen muss, nicht verändern.

70) zu § 78 Abs. 2 Nr. 2

Zu § 78 Abs. 2 Nr. 2 soll eine maximale Personenzahl oder eine Flächenbegrenzung zugefügt werden.

Begründung: Ohne Begrenzung sind ganze Versammlungsstätten in fliegenden Bauten ohne weiteres zulässig (z.B. „Kindertheater“). Es ist widersprüchlich, ausgerechnet für Kinder ein geringeres Schutzniveau vorzusehen als unter Nr. 4 für alle Menschen.

71) zu § 78 Abs. 4

Der Absatz 4 soll nach § 87 verlagert werden.

Begründung: Dort sind die übrigen Ermächtigungen auch zusammengefasst.

72) zu § 78 Abs. 7

Ergänzung von Satz 1, letzter Halbsatz wie folgt „wenn ihre Aufstellung eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsorts unter Vorlage einer Kopie des Prüfbuchs angezeigt wird.“

Begründung: Für einen effektiven Ablauf ist es erforderlich, die Aufstellung rechtzeitig anzuzeigen. Da das Prüfbuch stets beim fliegenden Bau verbleibt, kann im Vorfeld nur eine Kopie vorgelegt werden.

73) zu Nr. 37: § 79

Die Regelung stellt Landesbauten sehr weitgehend von jeder Aufsicht frei. Angesichts der Korruptionsfällen im BLB in jüngerer Vergangenheit kann nicht per se von rechtmäßigem Handeln ausgegangen werden.

Es ist zu empfehlen, die früheren Zustimmungsverfahren wieder aufzugreifen.

74) zu § 83 Abs. 2

Die Worte 3 bis 14 in Satz 1 sollten gestrichen werden.

Begründung: Es ist unsinnig, die Bauzustandsbesichtigungen inhaltlich zu beschränken. Nach Abschluss des Bauvorhabens unterliegt es vollständig der Bauordnung und

muss sämtliche Regelungen einhalten. Dann ist es für die Bauherren erheblich weniger belastend, wenn im Einzelfall bereits während des Baus darauf hingewiesen wird.

75) zu § 84 Abs. 4

Problemstellung:

Der Vollzug der stichprobenhaften Kontrollen der Statik funktioniert nicht zuverlässig. Dabei unterbleiben teils die Kontrollen, teils werden dabei sachkundig festgestellte Mängel nicht beseitigt.

Der Sachverhalt erreicht die Untere Bauaufsicht erst zur Fertigstellung – also, wenn nichts mehr „repariert“ werden kann. Dann steht direkt der Abbruch zur Debatte. Die Feststellung im Rohbau erlaubt dagegen drastisch kostengünstigere Nachbesserungen.

Lösung:

Die Bescheinigungen über die stichprobenhaften Kontrollen der Statik sind bereits zur Rohbauabnahme vorzulegen – selbst wenn sie noch nicht ganz vollständig sind. Dann ist der Spielraum zur Mängelbeseitigung größer. Auch liegt der Handlungsdruck auf Seiten des Unternehmers, nicht des Bauherrn. Die standsicherheitsrelevanten Bauteile sind weitgehend Bestandteil des Rohbaus, so dass der Ansatz auch vollziehbar ist.

Änderung in § 84 Abs. 4:

Zusätzlicher Satz nach Satz 1: „Davon abweichend sind die Nachweise über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen über die Umsetzung des Standsicherheitsnachweises bereits mit der Anzeige der Rohbaufertigstellung vorzulegen.“

76) zu § 86 Abs. 1

Einfügen hinter Nr. 9 (neu):

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

Dafür könnte Nr. 8 (neu) entfallen – es kann keine Anwendungsfälle mehr geben.

Begründung: Die Missachtung materieller Vorschriften bei der Errichtung genehmigungsfreier Nebenanlagen bedarf ebenfalls der Möglichkeit einer Ahndung.

77) zu Nr. 41 c): § 86 Abs. 4

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

Begründung: Die Baukammern bemerken die von ihnen zu ahndenden Verstöße nicht selbst, sondern benötigen Hinweise der jeweils verfahrensführenden Stelle. Ohne klare Anweisung sind die Bauaufsichtsbehörden sehr zurückhaltend bei der Weitergabe entsprechende Feststellungen.

78) zu § 87, Abs. 2

Die Nummern 1 bis 3 in Absatz 2 sollen gestrichen werden.

Begründung: Die Ermächtigungen dienen grundsätzlich dazu, Detailregelungen zur Umsetzung aus der Gesetzgebung in die Ministerialebene zu verlagern.

Mit den Ermächtigungen in Absatz 2 Nr. 1 bis 3 wird dagegen ein Eingriff in die Grundprinzipien der Bauordnung vorbereitet. Einerseits die Erweiterung genehmigungsfreier Vorhaben und Einschränkungen bautechnischer Prüfungen können tief in das Sicherheitssystem eingreifen, und andererseits kann die Behördenstruktur durch Privatisierung der bauaufsichtlichen Prüfung grundlegend verändert werden.

Derartig weitreichende Eingriffe in das Gesetz sind verfassungsrechtlich nicht auf dem Ermächtigungsweg hinreichend gerechtfertigt, sondern müssen politisch durch das Parlament beraten und beschlossen werden – durch unmittelbare Anpassung der Landesbauordnung.

Auch die Musterbauordnung enthält keine dermaßen weitreichende Entmachtung des Parlaments.

79) zu § 89 Abs. 1 Nr. 7

Die Nr. 7 sollte ergänzt werden durch den Zusatz „und angrenzender Freiflächen“.

Begründung: Kommunale Satzungen über die Begrünung dürfen sich bisher nur auf die baulichen Anlagen konzentrieren – das greift zu kurz. Sinnvolle Regelungen sollte auch die angrenzenden Freiflächen, Vorgärten etc. einbeziehen dürfen.

80) zu Nr. 45: § 90 Abs. 4

Der neue Satz 2 sollte ersetzt werden durch „Auf Antrag des Bauherrn ist stattdessen dieses Gesetz anzuwenden.“

Begründung: Die vorgeschlagene Regelung würde einzelne Vorschriften unterschiedlicher Gesetze zusammen zur Anwendung bringen. In Form des Rosinenpickens ist später kaum nachvollziehbar, welche Fassung welches Paragraphen zugrunde gelegt ist.

Mit der hier vorgeschlagenen Regelung gewinnt der Bauherr die Freiheit sich für eine Fassung zu entscheiden. Durch den Antrag ist aktenkundig und auch in der Genehmigung dokumentiert, welche Fassung der Bauordnung angewendet wird.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie das Schreiben auch an Ihre Berater weiterleiten. Für Rückfragen und vertiefte Begründung stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Röhnert