

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



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

40221 Düsseldorf

Ausschließlich per E-Mail: [REDACTED]

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4097

Alle Abg

Stellungnahme

23.06.2021

Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12033
Weitere Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen
und Wohnen am 25. Juni 2021

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

Sehr geehrter Herr Präsident,

vielen Dank für die Übersendung der von den Fraktionen von CDU und FDP mit Drucksachen 17/14088 und 17/14289, von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mit Drucksache 17/13430 und von der Fraktion der AfD mit Drucksache 17/14197 ins Beratungsverfahren zum Gesetzentwurf der Landesregierung „**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**“ (Drucksache 17/1203) eingebrachten Änderungsanträge.

Landkreistag NRW
Dr. Andrea Garrelmann
Hauptreferentin
Telefon 0211 300491-320
a.garrelmann@
lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 63.10.01 Ga/Zie

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der bisherige Verfahrensablauf aus kommunaler Sicht unglücklich ist, da im Anschluss an die Landtagsanhörung am 5. Februar 2021 erst im Juni umfangreiche Änderungsvorschläge vorgelegt werden, zu denen äußerst kurze Stellungnahmefristen vorgegeben werden, die eine Rückkopplung mit den Kommunen zwecks Einschätzung der Vollzugs- und Praxistauglichkeit der vorgeschlagenen Regelungen nicht zulassen.

Städte- und Gemeindebund NRW
Milena Magrowski
Referentin
Telefon 0211 4587-244
milena.magrowski@
kommunen.nrw
Kaiserwerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.3.1-005/001

Zum Änderungsantrag der Fraktionen von CDU und FDP mit Drucksache 17/14088 hat die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände bereits am 14. Juni 2021 ausführlich Stellung genommen. Insoweit beziehen wir uns auf die dortigen Ausführungen und fügen sie dieser Stellungnahme als **Anlage** bei. Darüber hinaus nehmen wir zu den vorliegenden Gesetzesanträgen wie folgt Stellung:

Artikel 1 – Änderung der Landesbauordnung 2018

§ 6 BauO-E Abstandsflächen

Nach dem Änderungsantrag von Bündnis 90/Die Grünen soll der Abstand von Windenergieanlagen zu Nachbargrundstücken gesenkt werden. Danach soll bei diesen Anlagen die Tiefe der Abstandsfläche 35 Prozent ihrer größten Höhe betragen und nicht mehr 50 %. Den Vorschlag sehen wir kritisch, weil sichergestellt sein muss, dass auch beim Havarieren eines Windrades, insbesondere beim Abfallen eines Rotorblatts oder des ganzen Rotors, die Anlagenteile auf dem Anlagengrundstück bleiben. Das angrenzende Grundstück könnte ein Wirtschaftsweg oder eine Straße sein, bei der verhindert werden muss, dass Anlagenteile auf diese fallen können.

§ 8 BauO-E Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Wie wir bereits in unserer Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung zur Änderung der Landesbauordnung, der Gegenstand der Ausschussanhörung am 05.02.2021 war, gefordert haben, halten wir eine gesetzliche Klarstellung zur Vermeidung der sog. „Schottergärten“ für geboten. Ein ausdrückliches Verbot eines ausschließlichen Einsatzes von Steinen als Gestaltungsmittel, wie er im Antrag von Bündnis 90/Die Grünen vorgesehen ist, wäre hilfreich, um die Begrüpfungspflicht in § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW zu untermauern. Zusätzlich halten wir es für erforderlich, auch die Regelungen bei den Örtlichen Bauvorschriften in § 89 BauO NRW zu schärfen: Um zur Vermeidung von Schottergärten den Erlass einer Vorgartensatzung als rechtssichere Möglichkeit zuzulassen, sollte vor dem Begriff „Gestaltung“ der Einschub „gärtnerische oder sonstige“ erfolgen.

Hinsichtlich § 8 Abs. 2 BauO NRW sieht der Änderungsantrag der CDU- und FDP-Fraktionen die Überdachungs- und Solarpflicht bei neu zu errichtenden offenen Stellplatzflächen erst ab einer Stellplatzzahl von mehr als 35 Plätzen vor. Auch sollen Stellplätze für Wohngebäude ausgenommen werden. Die Erhöhung des Schwellenwertes und die Herausnahme der Wohngebäude sehen wir zwar positiv, allerdings ändert auch eine Überdachungspflicht lediglich bei gewerblichen Vorhaben nichts an unserer kritischen Einschätzung, die wir bereits in unserer Stellungnahme zur Ausschussanhörung am 05.02.2021 zum Ausdruck gebracht haben: In der Regel werden Einzelhandelsvorhaben, vielfach die des Lebensmitteleinzelhandels betroffen sein, die zum einen wohnortnah integriert und daher auch städtebaulich attraktiv und klimaverträglich gestaltet werden sollen. Dabei sind die Städte und Gemeinden bereits bestrebt, darauf hinzuwirken, dass möglichst wenig Stellplätze entstehen. Die Zahl von 35 wird aber in der Regel bei Neubauvorhaben

wohl immer überschritten. Zur Vermeidung unansehnlicher und klimaunfreundlicher Betonflächen werden daher Auflagen für die Begründung der Stellflächen gemacht (Baumpflanzungen, Beete, Sträucher zwischen den Stellflächen und um die gesamte Parkfläche herum). Dies könnte bei einer flächendeckenden Überdachung nicht mehr erfolgen. Im Übrigen findet bereits jetzt in vielen Fällen eine Photovoltaiknutzung auf den Dächern der Verkaufsstätten statt. Daher halten wir auch eine großräumige Überdachungspflicht der Stellplätze bei der Erweiterung oder grundlegenden Sanierung, wie es im Änderungsantrag von Bündnis 90/Die Grünen vorgesehen ist, nicht für sinnvoll.

Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, dass die Befreiung von Photovoltaikanlagen für größere Parkplatzflächen zukünftig durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen soll, wenn gleichzeitig die eigentlichen ordnungsrechtlichen Bestimmungen zunehmend aus der Kernkompetenz der Bauaufsichtsbehörde genommen werden. Entscheidend ist aber, dass es nicht Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde ist, städtebauliche Gründe für eine Ausnahme oder Befreiung von der Errichtungspflicht zu prüfen. Eine Beteiligung der an sich zuständigen Gemeinde ist noch nicht einmal vorgesehen. Für die Erteilung der Ausnahmen und Befreiungen sieht der Änderungsantrag von Bündnis 90/Die Grünen vor, dass diese in „gut begründeten Fällen“ möglich sein sollen. Unabhängig davon, dass wir die Regelung des § 8 Abs. 2 BauO NRW aus grundsätzlichen Erwägungen ablehnen, kommt es nicht auf eine gute Begründung an – eine Begründung sollte immer schlüssig und substantiiert sein – sondern auf die Besonderheit der städtebaulichen Situation.

§ 32 BauO-E Dächer - Solaranlagen i.V.m. § 87 BauO-E Rechtsverordnungen

Eine zunehmende Solarnutzung bei neu zu errichtenden Gebäuden und bei umfangreicher Sanierung bestehender Dächer sehen wir positiv. Das Hamburgische Klimaschutzgesetz vom Februar 2020 i.V.m. der dieses Gesetz konkretisierenden Umsetzungsverordnung diene beim hier vorgelegten Änderungsantrag von Bündnis 90/Die Grünen offenbar als Vorbild. Der verstärkte Ausbau der erneuerbaren Energien ist dringend notwendig. Zum Schutz des Kleinklimas ist allerdings auch Dachbegrünung notwendig. Es sollte daher keinen generellen Vorrang für eine Solarnutzung der Dachflächen geben, sondern die Entscheidung für eine Solarnutzung oder Begrünung der Dachfläche je nach Erforderlichkeit vor Ort getroffen werden können. Konkrete Maßnahmen und Aktivitäten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung müssen daher in ein fachrechtliches Gesamtwerk eingebettet werden. Eine Verortung im Bauordnungsrecht würde dieses erneut um Belange aus anderen Rechts- und Themengebieten erweitern, mit der Folge, dass auch das Bauordnungsrecht für die Wirksamkeit und den Vollzug dieser Regelungen Sorge tragen muss. Dies sollte jedoch aus Gründen der Abgrenzung zwischen planungs- und ordnungsrechtlichen Regelungskompetenzen nicht erfolgen. Zudem ist das Bauordnungsrecht im Grundsatz ein Gefahrenabwehrrecht. Erweiterungen der bauordnungsrechtlichen Schutzziele wie hier vorgeschlagen, sind nicht dem originären Aufgabenbereich einer Ordnungsbehörde zuzurechnen.

§ 62 BauO-E Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten sollen nach dem Änderungsantrag der CDU- und FDP-Fraktion genehmigungsfrei gestellt werden. Wir haben bereits in unserer Stellungnahme vom 14. Juni 2021 darauf hingewiesen, dass weder im Gesetzestext noch in der Gesetzesbegründung ausgeführt wird, welche Anlagen konkret mit „vergleichbaren Dachaufbauten“ gemeint sind. Hier ist eine Vielzahl von baulichen Anlagen denkbar, die je nach Dimension nachbarrechtliche Probleme und auch baurechtliche Spannungen auslösen können. Es liegt auf der Hand, dass Ihre Bestimmung in der Praxis Probleme aufwerfen dürfte. Insofern bedarf es hierzu weiterer Ausführungen, zumindest in der Gesetzesbegründung.

Die Freistellung soll daran gebunden sein, dass eine städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach § 89 BauO NRW das „Ob“ und das „Wie“ der Zulässigkeit regelt. Wir sehen eine Freistellung vor dem Hintergrund kritisch, dass die Bauherrschaft bzw. die Entwurfsverfassenden die entsprechenden mitunter abstrakten und auslegungsbedürftigen Regelungen zu den Dachgauben bzw. -aufbauten ohne Hilfestellung der Bauaufsichtsbehörden „selbstständig“ aus Gestaltungssatzungen oder den Festsetzungen von Bebauungsplänen (ggf. auch in der Zusammenschau) „herauslesen“ müssen, insbesondere wenn sie keine Bauvorlageberechtigung haben. Dabei müssen sie auch beurteilen können, dass die geplante Maßnahme kein Befreiungs-, Ausnahme- oder Abweichungserfordernis auslöst. Eine Fehleinschätzung würde zu einem Schwarzbau führen.

Mit der Durchführung des einfachen Baugenehmigungsverfahrens ist bislang sichergestellt, dass die öffentlichen Belange und der Nachbarschutz eingehalten werden. Das Verfahren hat sich in der Praxis bewährt. Die geplante Aufnahme von Dachgauben und Dachaufbauten in den Katalog der genehmigungsfreien Bauvorhaben hat zur Folge, dass der Bauherrschaft das einfache Genehmigungsverfahren verwehrt ist, selbst wenn sie es durchführen möchte. Außerhalb des Genehmigungsverfahrens kann sie die Unterstützung der Bauaufsichtsbehörde nicht in Anspruch nehmen, um bestehende Rechtsunsicherheiten über die Auslegung von Gestaltungsvorschriften oder planungsrechtlicher Festsetzungen in Zusammenschau mit der jeweils geltenden BauNVO oder dem BauGB verbindlich zu klären. Sie ist auf die Sachkunde des Entwurfsverfassers verwiesen, der zukünftig auch bei großen Dachgauben, die mehr als ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand betragen und damit Abstandsflächen auslösen können, keine Bauvorlageberechtigung nach § 67 Abs. 3 BauO NRW haben muss.

Angesichts der Rechtsunsicherheiten, die hierdurch zwangsläufig auf Seiten der Bauherrschaft geschaffen werden, die dann bei rechtswidriger Ausführung der Dachaufbauten insbesondere infolge von Nachbarbeschwerden zu einem repressiven Eingreifen der Bauaufsichtsbehörden führen, regen wir dringend an, zumindest ein freiwilliges vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren einzuführen. Die Bauherrschaft soll also beantragen können, dass für Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW durchgeführt wird.

§ 64 BauO-E Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Durch die im Änderungsantrag der CDU- und FDP-Fraktion vorgesehene Ergänzung in § 64 BauO NRW soll die vorübergehende Nutzung von Einzelhandelslokalen durch die Einführung einer sog. Nutzungsänderungsanzeige erleichtert werden, indem eine Nutzungsänderung bis zu zwölf Monaten nur noch bei der Gemeinde unter Beifügung der für eine Prüfung erforderlichen Bauvorlagen angezeigt werden muss. In Ergänzung zu den Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 14. Juni 2021 weisen wir darauf hin, dass nach § 63 Abs. 1 der geltenden BauO NRW 2018 die Nutzungsänderung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und von sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ohnehin bereits genehmigungsfrei gestellt ist. Bei diesen Bauvorhaben besteht für die vorzulegenden Unterlagen keine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde und die Nutzungsänderung gilt unbefristet. Wegen der parallelen Geltung der beiden Vorschriften sollten die Vorhaben nach § 63 BauO NRW von der Regelung der Nutzungsänderungsanzeige ausgenommen werden. Im Übrigen spricht auch dieser Sachzusammenhang dafür, die Nutzungsänderungsanzeige in § 63 BauO NRW zu verorten. Zudem verweisen wir hierzu auch nochmals ausdrücklich auf unsere Stellungnahme vom 14.06.2021, wonach wir uns bei diesen befristeten Nutzungsänderungen (bis maximal 12 Monate) auch eine vollständige Verfahrensfreiheit vorstellen könnten, sofern bestätigt wird, dass keine genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

§ 67 BauO-E Bauvorlageberechtigung

Mit dem Antrag der Fraktion der AfD soll in Absatz 3 eine sog. „kleine Bauvorlageberechtigung“ eingeführt werden. Danach sollen auch Handwerksmeister des Maurer-, Betonbauer- und des Zimmererfachs und Personen, die diesen handwerksrechtliche gleichgestellt sind, für bestimmte Baumaßnahmen bauvorlageberechtigt sein.

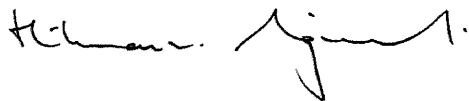
Einen Änderungsbedarf für diese Regelung ist aus kommunaler Sicht nicht erkennbar, da sich das bestehende System bewährt hat. Die Intention dieser Neuregelung besteht offensichtlich darin, das Bauen einfacher und preiswerter zu machen. Aus Sicht der Kommunen ist dabei von Bedeutung, dass im Rahmen der Ausbildung der genannten Berufsbilder sichergestellt ist, dass den Berufsträgern neben handwerklichen-technischen Fähigkeiten auch fundierte planungs- und bauordnungsrechtliche Kenntnisse vermittelt werden und sie bei Erteilung der Bauvorlageberechtigung über ausreichend Erfahrung verfügen. Des Weiteren ist wichtig, dass durch die Verpflichtung zu Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen aktuelle Rechtsentwicklungen nachvollzogen werden und ein ausreichender Versicherungsschutz nachgewiesen wird.

Artikel 2 – Inkrafttreten

Die Fraktionen der CDU und FDP schlagen in ihrem Antrag (Drucksache 17/14289) anstelle des Inkrafttretens der neuen Bauordnung zum 01.07.2021 ein Inkrafttreten am Tag nach der Verkündung vor. Wir halten einen klar definierten Zeitpunkt für das Inkrafttreten des Gesetzes für dringend erforderlich, dieser sollte mindestens vier Monate nach der Verabschiedung durch den Landtag liegen. Die Bauaufsichtsbehörden haben bis jetzt noch keine Klarheit über den endgültigen Wortlaut der neuen Bauordnung und benötigen wenigstens einen minimalen Zeitraum zwischen der Verabschiedung und dem Inkrafttreten des Gesetzes, um sich auf die Neuregelungen

einstellen zu können und gleichzeitig auch weiterhin für die Erfüllung ihrer Kernaufgaben handlungsfähig zu bleiben. So muss das Personal geschult, Verwaltungsabläufe neu organisiert und auch digital nachvollzogen werden; das muss parallel zum „laufenden Geschäftsbetrieb“ erfolgen. In Anbetracht der bevorstehenden Sommerferien und der ohnehin schon bestehenden angespannten Personalsituation in vielen Bauaufsichtsbehörden halten wir daher einen Übergangszeitraum von mindestens vier Monaten für dringend geboten. Auch die Bauherrschaft, Architektinnen und Architekten sowie die Entwurfsverfassenden müssen sich auf das neue Recht einstellen. Im Übrigen besteht auch keine dringende Notwendigkeit für ein sofortiges Inkrafttreten der neuen Bauordnung, auch mit dem geltenden Recht kommt es nicht zu einem Stillstand der Bautätigkeit.

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

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen

Städtetag
Nordrhein-Westfalen

 **LANDKREISTAG**
NORDRHEIN-WESTFALEN

 **Städte- und Gemeindebund**
Nordrhein-Westfalen

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

Ausschließlich per E-Mail: [REDACTED]
hans-willi.koerfges@landtag.nrw.de

nachrichtlich an:

roger.beckamp@landtag.nrw.de
andreas.becker@landtag.nrw.de
guido.deus@landtag.nrw.de
henning.hoene@landtag.nrw.de
stefan.kaemmerling@landtag.nrw.de
arndt.klocke@landtag.nrw.de
stephen.paul@landtag.nrw.de
fabian.schrumpf@landtag.nrw.de

Erneute Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme aufgrund eines Änderungsantrags (Drucksache 17/14088)
hier: Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Drucksache 17/12033)

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrter Herr Körfges,

vielen Dank für die Übersendung des von den Fraktionen von CDU und FDP mit Drucksache 17/14088 ins Beratungsverfahren zum Gesetzentwurf der Landesregierung „**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**“ (Drucksache 17/1203) eingebrachten Änderungsantrags. In Anbetracht des Umfangs des Änderungsantrags müssen wir anmerken, dass ein großzügigerer Vorlauf für eine Stellungnahme wünschenswert gewesen wäre.

Nach wie vor wird das Ziel, durch diverse Änderungen in der Landesbauordnung das Bauen zu vereinfachen und Baukosten zu verringern, von den kommunalen Spitzenverbänden ausdrücklich mitgetragen. Allerdings bezweifeln wir, dass der Änderungsantrag im Hinblick auf die nachfolgend näher betrachteten Normen diesen Zielen in der Praxis Rechnung trägt.

14.06.2021

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

Landkreistag NRW
Dr. Andrea Garrelmann
Hauptreferentin
Telefon 0211 300491-320
a.garrelmann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 63.10.01 Ga/Zie

Städte- und Gemeindebund NRW
Milena Magrowski
Referentin
Telefon 0211 4587-244
milena.magrowski@kommunen.nrw
Kaiserwerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.3.1-005/001

Zu den Regelungen im Einzelnen:

§ 8 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(Ziffer 4, Änderungsbefehl Nr. 7 a)

Die geänderte Verpflichtung, eine großflächige Überdachung von Parkplätzen erst ab 35 Stellplätzen vorzusehen und auch nur bei solchen, die einem Nicht-Wohngebäude dienen, stellt zwar eine Verbesserung gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Regelung dar. Allerdings wird dieser Tatbestand nach wie vor bei den meisten Einzelhandelsvorhaben, insbesondere denen des Lebensmitteleinzelhandels, erfüllt sein, so dass es trotz der erhöhten Stellplatzzahl zu einer großflächigen Überdachung durch Photovoltaikanlagen kommen dürfte. Gerade solche Einzelhandelsvorhaben sollen jedoch integriert und wohnortnah angesiedelt werden, wozu auch eine wohnortverträgliche Gestaltung, einschließlich Bepflanzung und Begrünung der Flächen, gehört. Daher lehnen wir die Regelung – auch in ihrer neuen Fassung – ab.

§ 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

Dachgauben

(Ziffer 6 lit. a) aa) bbb), Änderungsbefehl Nr. 26)

Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten sollen nunmehr genehmigungsfrei gestellt werden. Diese Regelung ist zur Gänze neu und war bislang nicht Gegenstand des Gesetzesentwurfs. Es bleibt fraglich, was konkret mit „vergleichbaren Dachaufbauten“ gemeint sein soll. Weder die Gestaltung noch die Dimension gehen aus dem Entwurf oder der Begründung eindeutig hervor. Ihre Bestimmung dürfte in der Praxis einige Probleme aufwerfen.

Die Freistellung ist daran gebunden, dass eine städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach § 89 BauO NRW das „Ob“ und das „Wie“ der Zulässigkeit regelt. Des Weiteren muss die statisch konstruktive Unbedenklichkeit durch eine nach § 54 Abs. 4 BauO NRW berechnete Person erbracht werden. Wir sehen eine Freistellung äußert kritisch insbesondere aufgrund der Bedingung, dass die städtebauliche Satzung bzw. die örtliche Bauvorschrift (ggf. auch in der Zusammenschau) entsprechende Regelungen zu den Dachgauben bzw. -aufbauten enthalten müssen, die dann von der Bauherrschaft bzw. Entwurfsverfassenden ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörden „selbstständig“ aus den Vorschriften „herausgelesen“ werden sollen. Zur Wahrung der öffentlichen Belange und des Nachbarschutzes können wir nicht nachvollziehen, warum hier auf die Durchführung eines einfachen Baugenehmigungsverfahrens verzichtet werden soll. Nach unserer Kenntnis hat sich das Verfahren in der Praxis bewährt. Dies ist vor allem im Zusammenhang mit der Ziffer 9 / Änderungsbefehl Nr. 31 zu sehen, s.u.

Beseitigung von Anlagen und freistehenden Gebäuden

(Ziffer 6 lit. b), Änderungsbefehl Nr. 26)

Die hier vorgeschlagene Lösung hinsichtlich der Genehmigungsfreiheit von Abrissvorhaben sieht vor, dass der Abbruchwillige ein Genehmigungsverfahren beantragen kann. Dieser Vorschlag dürfte in seiner praktischen Umsetzung ins Leere laufen, da das Interesse an einem solchen Verfahren denkbar gering sein dürfte: Im Gegensatz zur Bauherrschaft, die eine bauliche Anlage errichten will und ein Interesse am dauerhaften (rechtmäßigen) Bestand der baulichen Anlage hat, ist die Interessenslage bei einem Abbruch eine andere: Kein Abbruchwilliger wird sich freiwillig einem solchen Verfahren unterziehen, welches für ihn womöglich noch höhere Kosten oder Auflagen von Umwelt- und Denkmalschutzbehörden nach sich ziehen kann. Die Regelung ist nicht zielführend und daher abzulehnen.

Wir sehen es kritisch, Abrissvorhaben in Gänze freizustellen, da sowohl der Denkmalschutz als auch Gesundheits- und Umweltbelange bereits in der Vergangenheit in erheblichem Maße beeinträchtigt wurden, beispielsweise durch nicht ordnungsgemäß entsorgte Baustoffe. Zudem wird es absehbar Regelungen zur Wiedernutzung von Baustoffen geben müssen, um den Klimaschutzziele im Baubereich entsprechend zu können. Hierfür wird es alsbald Genehmigungsvorbehalte zum Abriss geben müssen.

Daher empfehlen wir nach wie vor dringend, die Genehmigungsbedürftigkeit bei Abbruch / Beseitigung baulicher Anlagen entsprechend der BauO NRW 2000 zu regeln. Diese Regelung ist unverändert geeignet, die mit der 2018 eingeführten Verfahrensfreiheit von Beseitigungen einhergehenden Probleme und Defizite im Vollzug des Denkmalschutzes, des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beheben. Zudem ergibt sie Andockmöglichkeiten, Stoffkreisläufe im Baugewerbe auch öffentlich-rechtlich zu befördern und rezyklierbare Baustoffe zurückzugewinnen.

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

§ 67 Bauvorlageberechtigung

(Ziffer 9 lit. a), Änderungsbefehl Nr. 31)

Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten sollen zukünftig genehmigungsfrei errichtet werden können, gleichzeitig dürfen Bauvorlagen für Dachgauben (ohne Größenbegrenzung!) zukünftig auch von nicht bauvorlageberechtigten Personen unterschrieben werden. Dies gilt bisher nur für Dachgauben bis zu einer gewissen Größe.

Diese Neuregelung ist in engem Zusammenhang mit der beabsichtigten Genehmigungsfreistellung zu sehen (vgl. oben, zu § 62). In der Folge muss die nicht bauvorlageberechtigte Person auch in der Lage sein, aus den in § 62 Abs. 1 Nr. 1 lit. i) BauO NRW genannten Satzungen, sei es ein Bebauungsplan, eine Gestaltungssatzung etc., ableiten zu können, ob die geplante Dachgaube dem Grunde nach und in ihrer Ausgestaltung zulässig ist. Die Begründung führt hierzu aus, dass „die betreffende Anlage hinsichtlich Zulässigkeit, Standort und Größe mit der städtebaulichen Satzung bzw. örtlichen Bauvorschrift vollständig übereinstimmt“. Es darf also keine Befreiung, Ausnahme oder Abweichung erforderlich werden. Andererseits führt die Begründung ebenfalls aus: „...dies schließt nicht aus, dass die Satzung bzw. die örtliche Bauvorschrift der Bauherrschaft innerhalb dieses von ihnen gezogenen Rahmens Spielräume lässt“. Bei diesen äußerst unklaren und zum Teil widersprüchlichen Aussagen ist mit einer Vielzahl von Fehlanwendungen zu rechnen. Die Bedingungen, unter denen Dachgauben freigestellt werden sollen, ist praxisfern. Dieser negative Effekt wird auch dadurch noch verstärkt, dass man nicht bauvorlageberechtigten Personen zumutet, die komplizierten rechtlichen Bedingungen für eine Zulässigkeit der baulichen Anlage eigenständig zu beurteilen. Es ist daher mit einer erheblichen Anzahl von baurechtswidrigen Dachaufbauten zu rechnen. Ein erforderliches repressives Einschreiten geht dann wiederum zu Lasten der Bauaufsichtsämter. Dies lässt sich durch die Durchführung eines einfachen Baugenehmigungsverfahrens vermeiden.

§ 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Durch die Ergänzung in § 64 BauO NRW soll die vorübergehende Nutzung von Einzelhandelslokalen erleichtert werden, indem eine Nutzungsänderung bis zu zwölf Monaten nur noch bei der Gemeinde (unter Beifügung der für eine Prüfung erforderlichen Bauvorlagen) angezeigt werden muss (Nutzungsänderungsanzeige).

Die Regelung ist systematisch falsch verortet. Sie gehört in § 63 BauO (Genehmigungsfreistellung). Außerdem bleibt unklar, wie nach Beendigung der Nutzung mit dem Vorhaben umgegangen werden soll und ob das Anzeigeverfahren auch gelten soll, wenn Befreiungen oder Abweichungen erforderlich sind.

Für die Praxis wäre des Weiteren ein Vordruck wichtig, in dem der Antragsteller bestätigt, dass er keine baugenehmigungspflichtigen baulichen Änderungen (wie beispielsweise bei tragenden Wänden oder Änderungen bei den Rettungswegen) vornimmt und er bestätigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans (soweit vorhanden) eingehalten sind. Dann wäre anstelle der neuen Anzeigepflicht für diese befristeten Nutzungsänderungen aus unserer Sicht auch eine Verfahrensfreistellung denkbar. Dies haben wir wiederholt in die Beratungen eingebracht.

§ 69 Abweichungen und Innovationsklausel

(Ziffer 11, Änderungsbefehl Nr. 33)

Des Weiteren soll in § 69 Abs. 1 BauO eine Innovationsklausel aufgenommen werden. Zunächst soll in Abs. 1 Satz 1 die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen der BauO und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften neu geregelt werden. Die Norm bleibt zwar weiterhin eine „Kann-Bestimmung“, aber im Vergleich zum ersten Entwurf wird die Zulassungsentscheidung nunmehr an Voraussetzungen geknüpft sein. Dies stellt aus kommunaler Sicht eine Verbesserung dar, um erhebliche rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden. Allerdings bleibt nach wie vor unklar, ob die in § 69 Abs. 1 S. 1 BauO NRW festgeschriebene Berücksichtigung öffentlicher Belange und des Nachbarschutzes auch in den Fällen des Satzes 2 und 3 zur Anwendung kommt. Wir halten eine Geltung auch hier für zwingend erforderlich, sodass eine Bezugnahme einzufügen ist.

Im Satz 2 wird die schon jetzt bestehende Pflicht der Bauaufsichtsbehörde zur Zulassung von Abweichungen zugunsten von Wohnbauvorhaben nunmehr erweitert, wenn das Vorhaben der Erhaltung und/oder weiteren Nutzung von Denkmälern dient. Diesen neuen Tatbestand begrüßen wir. Kritisch sehen wir allerdings die neuen Vorgaben des Entwurfs, von welchen Normen der Bauherr abweichen darf: § 4 bis § 16 und § 26 bis § 47 sowie § 49 BauO NRW. Zwar sind die Regelungen über die Bauarten und Bauprodukte jetzt aufgenommen, die wichtigen Brandschutzvorschriften und insbesondere auch die Vorschrift des § 33 zum Ersten und Zweiten Rettungsweg sind aber nach wie vor im Abweichungskatalog enthalten.

Die genannten Normen umfassen zentrale Elemente der Bauordnung, wie z.B. die Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz (z.B. Beschaffenheit von Treppenhäusern, Decken, Dächern zur Vermeidung von Brand- und Rauchausbreitung), Rettungswege, Standsicherheit, Beschaffenheit von Wohnungen (§ 47) und vor allem die Vorschriften über die Pflicht zum Einbau eines Aufzugs (§ 39 Abs. 4) und zum barrierefreien Bauen (§ 49).

Die ausdrückliche Nennung der Paragraphen (von...bis), von denen zwingend eine Abweichung erteilt werden muss, setzt ein falsches Signal an Bauherren und Entwurfsverfasser, dass man schon gewissermaßen vorsätzlich in die „Abweichungslage“ hineinplanen kann, ohne sich große Mühe geben zu müssen, die Vorschriften einzuhalten.

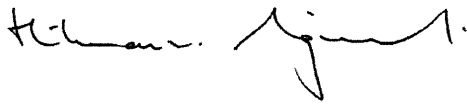
Wie bereits oben erwähnt, sieht auch das geltende Recht bei der Schaffung und Erneuerung von Wohnraum bzw. bei Vorhaben zur Einsparung von Energie und Wasser eine Pflicht zur Zulassung von Abweichungen bei Vereinbarkeit mit öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Belangen vor, ohne jedoch die einzelnen Paragraphen zu nennen. Anstelle einer Neuregelung sollte daher die bereits bestehende Regelung zur Abweichung im Vollzug verbessert werden. Es gibt sicherlich Bauaufsichtsbehörden, die bei der Anwendung unsicher sind. Hier könnte eine klare Verwaltungsvorschrift helfen, auf die die Kommunen seit Inkrafttreten der neuen BauO NRW Anfang 2019 immer noch warten. Insofern sollte stets das mildere regulative Mittel

zum Einsatz kommen – in diesem Fall also statt einer Gesetzesänderung eine Verwaltungsvorschrift, die den Vollzug erleichtert, statt ihn für Antragsteller wie für Genehmigungsbehörde zu verunsichern.

Schließlich möchten wir darauf hinweisen, dass die Innovationsklausel landesweit gelten soll, also nicht eingeschränkt auf Innenstädte im Umbruch. Für diesen Zweck wurde aber die Innovationsklausel angekündigt. Insoweit wäre mindestens eine räumliche Eingrenzung notwendig.

Wir möchten Sie im Interesse rechtssicherer Entscheidungen in der kommunalen Genehmigungspraxis und der Rechtsklarheit des Gesetzestextes um Berücksichtigung unserer Einwände bitten.

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

