



INGENIEURBÜRO Seit 1970  
**STOLZ** PLANUNG,  
STATIK UND  
BAULEITUNG

DÜRENER STRASSE 20, 52249 ESCHWEILER  
TEL: 02403/4255 UND 4266 FAX: 4292

ING.-BÜRO STOLZ, DÜRENER STR. 20, 52249 ESCHWEILER

Vorsitzenden des Ausschusses für  
Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
Herrn Stefan Kämmerling  
Platz des Landtages

40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE  
**STELLUNGNAHME**  
**17/537**  
Alle Abg

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom  
Landtag 23.4.2018.doc

Datum  
23.04.2018

Sehr geehrter Herr Kämmerling,

wie mit Ihnen abgestimmt bitte ich Sie, die folgenden Überlegungen den Abgeordneten des Landtages zur Diskussion zu überlassen.

In meiner angefügten Stellungnahme vom 4.1.2018 habe ich einige Anregungen vorgetragen. Inzwischen wurde der Entwurf modifiziert, sodass einige Punkte aus meinem Schreiben nicht mehr relevant sind. Nach wie vor sehe ich aber einige große Probleme beim Inhalt und bei der Durchführung des Gesetzes.

Wichtigster Punkt um eine zügige, aber auch eine rechtsichere Abwicklung zu gewährleisten, ist das Zusammenspiel der Beteiligten.

Zwar ist in diesem Zusammenhang inzwischen die Notwendigkeit einer Begründung für eine Zurückweisung eines Antrages im Gesetz vorgesehen, dennoch entspricht der damit verbundene Automatismus bezüglich der kostenpflichtigen Zurücknahme nicht meinem Verständnis, wie eine Verwaltung mit ihren Bürgern umgehen darf.

Diese ist schließlich nicht nur dem Staat, sondern auch jedem Bürger gegenüber verpflichtet. Aus diesem Grund ist eine solche restriktive Behandlung eines Bürgerwillens unverhältnismäßig. In das Gesetz gehört nach meinem Verständnis die Mitwirkungspflicht der Behörde verankert, und zwar sowohl in technischer als auch rechtlicher Hinsicht.

Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass mit Hilfe der Bauordnung das Grundrecht gem. Artikel 14 des Grundgesetzes eingeschränkt wird. In Absatz 2 wird zwar formuliert, dass sein Gebrauch dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll, allerdings betreffen einige Vorschriften nur bestimmte Personengruppen und ist damit zu hinterfragen.

Die von mir hinreichend kritisierte Vorschriftenflut erfordert schon jetzt Spezialistentum. Derzeit werden Normen durch den § 3 in Gänze zum Teil des Gesetzes obwohl nicht zwingend öffentliche Sicherheit und Ordnung, Leben und Gesundheit sowie natürliche Lebensgrundlagen in allen Abschnitten betroffen sind. Diese Menge an Vorschriften erfordert neben der Verpflichtung der Verwaltung zur Mitwirkung auch eine Haftung der Behörde bei ihren Fehlentscheidung.

Schon jetzt wird wegen der Anforderung des Gesetzgebers der mittelständige Planer infolge der potentiellen Fehlerquellen, der Haftungsfragen und der Entlohnung schwer belastet. Über den damit zusammenhängenden Anspruch an die Qualität von Antragstellern und Bauordnungsämtern habe ich hinreichen referiert.

Bauvorlagen müssen sich zwingend an das im Einzelfall Notwendige orientieren und nicht anhand eine Checkliste abgefordert werden dürfen. Auch müssen diese erst dann vorliegen, wenn ihre Bearbeitung überhaupt Sinn macht. Eine Ausführungsplanung der Tragwerksplanung z.B. ist für eine Baugenehmigung nicht erforderlich. Hier reicht der Prüfbericht des Prüfstatikers.

Auch das gehört in den Gesetzestext und darf nicht in einer Verwaltungsvorschrift präzisiert werden. Die Anforderung von Unterlagen, die für die Bearbeitung einerseits nicht notwendig sind, oder andererseits Selbstverständlichkeiten oder Offensichtliches betreffen, muss auch zu Schadenersatzansprüchen des Bauherrn führen können. Letzteres vor dem Hintergrund, das die prüfende Behörde über ausreichend Sachverstand für Ihre Tätigkeit verfügen muss. Die schleppende und unübersichtliche Rechtsprechung führt schon jetzt dazu, dass man von einem Rechtsstaat in diesem Bereich nicht mehr sprechen kann. Dieses übergroße Risiko belastet den Mittelstand so massiv, dass Vorhaben nicht mehr in Deutschland durchgeführt werden.

Diese ausufernde Datensammlung und Informationssammlung erzeugt ungeheuren bürokratischen Aufwand ohne dabei dem in §3 formulierte Ziel zu dienen.

Die Arbeit wird grundsätzlich erleichtert in dem unbestimmte Rechtsbegriffe vermieden werden.

Auch hierüber habe ich schon häufig berichtet.

Gerne stehe ich für Rückfragen jederzeit zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen



W. Stolz



INGENIEURBÜRO Berat. Diplom-Ingenieur  
**STOLZ** PLANUNG,  
STATIK UND  
BAULEITUNG

DÜRENER STRASSE 20, 52249 ESCHWEILER  
TEL: 02403/4255 UND 4266 FAX: 4292

ING.-BÜRO STOLZ, DÜRENER STR. 20, 52249 ESCHWEILER

Staatssekretär des Ministeriums für  
Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
Herrn Dr. Jan Heinisch  
Horionplatz 1

40213 Düsseldorf

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom  
29.11.2017

Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom  
Ministerium f. Heimat...\_2018.01.04.doc

Datum  
04.01.2018

Sehr geehrter Herr Staatssekretär,

gerne komme ich Ihrer Aufforderung in Ihrer Mail vom 29.11.2017 nach, mich in dem Verfahren zur Änderung der Landesbauordnung einzubringen.

Ich lasse mich dabei von den Grundwerten leiten, wie ich Sie aufgrund des Grundgesetzes und dem allgemeinen Gerechtigkeitsempfinden habe.

Gleichzeitig habe ich dabei im Auge, dass der schon häufig geäußerte politische Wille, die Regelungswut einzudämmen und Bürokratie abzubauen, eine signifikante Bedeutung für das Gemeinwesen hat.

Darüber hinaus habe ich aber auch Ansprüche an das Gesetz selbst, was die Lesbarkeit und die Anwendbarkeit betrifft.

Dazu enthält im Übrigen der Koalitionsvertrag auch einige hilfreiche Vorgaben

Ich bin der Auffassung, dass ein Gesetzestext, der mit den üblichen Sprachkenntnissen eines gebildeten Menschen, nicht zu verstehen ist, offensichtlich auch nicht für diesen gedacht ist und seine Anwendung somit auch nicht gefordert werden kann. Daher muss zwingend darauf geachtet werden, dass ein Gesetz Ziele beinhaltet, deren Umsetzung von den Anwendern auch tatsächlich geleistet werden kann, ohne befürchten zu müssen, dass im Nachgang Juristen ohne Fachkenntnisse nachjustieren.

Vor diesem Hintergrund sind dann auch unbestimmte Rechtsbegriffe für den Anwender nicht hilfreich. Obwohl ich finde, dass in vielen Teilen dieser Entwurf besser ist als die bisherigen

Gesetzestexte, bleiben aus meiner Sicht immer noch sehr viele Kritikpunkte, die ich konstruktiv zu verstehen bitte.

Artikel 14 des Grundgesetzes sichert die uneingeschränkte Nutzung des Eigentums zu. Dem gegenüber stehen gleichwertige Rechte anderer, die selbstverständlich und berechtigterweise Einschränkungen für die freie Nutzung beinhalten.

Es ist aber ein Fakt, dass prinzipiell ein Baurecht besteht und insofern eine Einschränkung immer einer guten Begründung bedarf, um wirksam zu werden.

Die Landesbauordnung muss also diese Begründung unter anderem liefern, sofern Einschränkungen betroffen sind.

Daher sehe ich den Anspruch des Gesetzgebers zunehmend soziale Ansprüche gewährleisten zu wollen, als problematisch an, insbesondere wenn sie allein zu Lasten des Bauwilligen geht.

So haben zum Beispiel Werbeanlagen die besondere Aufgabe aufzufallen, um werbewirksam zu sein. Diese Funktion einzuschränken, wie es gem. § 10, Abs. 2 vorgenommen wird, ist sehr problematisch. Auch hier werden unbestimmte Rechtsbegriffe aufgeführt, wie z. B. „störende Häufung“, was wiederum Generation von Juristen beschäftigen dürfte.

Auch die Frage der Fahrradabstellplätze ist so, wie sie hier geregelt ist, viel zu weitreichend und schränkt die individuelle Freiheiten des Bauherren in unzulässiger Weise ein.

Wenn hier die Frage der Diebstahlsicherung diskutiert wird, dann wäre dieselbe Fragestellung schließlich auch bei Fenster und Türen von Wohnungen gegeben, was aber ebenso viel zu weit greifen würde.

Auch Spielplätze gehören zu den Anforderungen, die nur mit besonderer Begründung einem Bauherrn aufgebürdet werden sollten, da sie ebenso wie Straßen und Schulen eindeutig Aufgaben der öffentlichen Hand sind und diese sich dieser Pflicht nicht entziehen darf.

Wenn sie dennoch dem Bauherrn aufgebürdet werden, so ist diesem hierfür entsprechender Ersatz zu leisten

Auch die Fragestellung der Barrierefreiheit ist nach meiner Sicht eine unzulässige Einschränkung der in § 14 des Grundgesetzes zugesicherten Freiheiten.

So kann ein Bauherr eines Mehrfamilienhauses in seiner selbstgenutzten Wohnung nicht mehr selbst darüber entscheiden, ob er die mit Kosten verbundenen zusätzlichen Aufwendungen bezüglich der Barrierefreiheit zur Bauzeit aufwenden möchte oder ob er sie gegebenenfalls in Abhängigkeit von seinem Gesundheitszustand zu einem späteren Zeitpunkt und spezifisch aufwenden möchte.

Auch wird dem Entwurfsverfasser hierzu häufig genug ein Detaillierungsgrad im Entwurf und zusätzliche Planungsarbeiten abgefordert, die bisher in der Honorarordnung gar nicht abgebildet wurden und in diesem Falle zu einer weiteren Belastung insbesondere des freiberuflichen Mittelstandes führt, zumal damit auch zusätzliche und unter Umständen sehr weitreichende Haftungen zu Lasten des diesbezüglich sowieso schon grenzwertig belasteten Mittelständlers einhergehen.

Dies ist mit der von der Politik versprochenen Stützung des Mittelstandes nicht vereinbar.

Der Entwurf der Landesbauordnung erweckt den Eindruck, mit einer beschränkten Anzahl von Seiten einen überschaubaren Umfang zu enthalten. Tatsache ist allerdings, dass die in § 3 aufgeführten allgemeine Anforderungen im Zusammenhang mit den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und den eingeführten technischen Regeln jeden Rahmen sprengen, sodass es enormes Fachwissen bedarf, in allen Belangen diesem gerecht zu werden.

Im § 34 werden die Höhen von Treppengeländer nicht mehr beschrieben, da diese in den im § 3 aufgelisteten technischen Bestimmungen enthalten sind.

Wie schon dargestellt, halte ich prinzipiell die Einbindung anderer Normen in das Gesetz für problematisch, da dieses weder überschaubarer noch umsetzbarer wird. Wenn aber diese Überlegung greift, sind noch vielmehr Abschnitte, die Sicherheit betreffend obsolet.

Problematisch in diesem Zusammenhang ist dann auch eine Beurteilung des tatsächlich vorhandenen Gebäudeversicherungsschutzes, weil so unter Umständen der Versicherungswirtschaft eine Vielzahl von Möglichkeiten in die Hand gegeben wird, Haftungen wegen unzureichender oder nicht befolgter Beachtung bestimmter Rechtsvorschriften abzulehnen.

Gleichzeitig muss unbedingt den ausufernden Haftungsansprüchen gegenüber den Entwurfsverfassern in geeigneter Weise begegnet werden. Ich sehe den Mittelstand zurzeit massiv gefährdet, da die Komplexität des Berufsfeldes immer weiter ausufert und die damit verbundenen Risiken alleine dem Planer aufgebürdet werden.

Daher muss zumindest im § 3 Abs. 2 explizit aufgeführt werden, dass die Regeln der Technik, die nicht die öffentliche Sicherheit und Ordnung behandeln, nicht Gegenstand dieses Gesetzes sind.

Einen ganz besonders wichtigen und schwerwiegenden Eingriff in die Rechte des Bauherren sind aber die mit dem Verfahren verbundenen Einschränkungen, die sich daraus ergeben, dass im Gesetz eine Menge Anforderungen formuliert werden, ohne diesen gleichwertige Rechte zur Abwehr unberechtigter Forderungen entgegen zu stellen.

Ich habe das in mehreren Schreiben schon angeworfen und betitelt mit „willkürlicher Behandlung von Bauanträgen“.

Darauf möchte ich im Folgenden eingehen.

Im fünften Teil wird nämlich der Aufbau und Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde beschrieben.

In § 48 Abs. 2 fehlen gänzlich die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde, die auch darin besteht, bei der Formulierung und Klarstellung des Willens des Bauherren behilflich zu sein. Später wird zwar geregelt, dass der Bauherr verpflichtet ist, vollständige Unterlagen vorzulegen, andernfalls die Genehmigung versagt wird, jedoch darf sich nach meiner Lesart des Gesetzes die Behörde sich dabei beliebig dumm stellen, diese Vollständigkeit auszulegen. Da auch die Kommunen ein berechtigtes Interesse haben, dass die in der Stadtplanung gemachten Vorgaben umgesetzt werden, ist eine Verpflichtung der Behörden diesbezüglich zielführend. Eine Blockade wird dann erfolgreich entgegengewirkt.

In der Diskussion um die Verwendung von Fristen haben mir Vertreter von Bauordnungsbehörden schon angedeutet, dass sie Anträge schon alleine deshalb zurückschicken könnten, weil der Antragsgegenstand nicht klar genug formuliert sei. Diesem muss also in jedem Fall vorgebeugt werden, indem man die Sachbearbeiter hier mit ins Boot holt. Die Bauordnungsbehörde ist schließlich dem Staat gegenüber und damit auch gegenüber seinen Bürgern verpflichtet.

Die Mitwirkungspflicht der Bauordnungsbehörden ist auch damit begründet, dass hier aufgrund des Berufsbildes und der Anforderung aufgrund des Gesetzes enormes Fach- und Detailwissen seitens der Verwaltung bereitgestellt werden muss. Dies kann nicht gleichermaßen einem Entwurfsverfasser zugemutet werden, der, wenn man die HOAI zugrunde legt, ein viel größeres Aufgabenfeld in der Regel abzuleisten hat.

Die im Verfahren vorgesehenen einseitige Ausstattung mit Rechten zu Gunsten der Behörde führt im Ergebnis dazu, dass die Hürden zur Erreichung einer Genehmigung immer höher gelegt werden. Wenn dann auch noch eine Rechtsprechung in akzeptablen Zeiträumen unterbleibt oder ein durch

Vertreter der Bauordnung erzeugter Schaden alleine beim Bauherrn verbleibt, kann von einer Rechtsicherheit nicht mehr gesprochen werden.

Ich habe dies anhand von mehreren Beispielen signifikant darstellen und erläutern können.

Eine Beratungspflicht einschl. einer dazugehörigen Haftung ist daher zwingend im Gesetz vorzusehen.

Zu dem Thema Haftung möchte ich im Zusammenhang mit den Verfahren ebenfalls noch eingehen.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass unter Umständen die Rechte zwar klar sind, aber die Durchsetzung derselben durch den Bauherren alleine deswegen nicht möglich war, weil die Haftung der Behörden bzw. Schadensersatz nicht realisierbar war. Auch dies habe ich an mehreren Einzelbeispielen aufgezeigt und die prinzipielle Bedeutung nachgewiesen.

In vielen Gesprächen mit Kollegen sowohl auf der beantragenden wie auf der genehmigenden Seite wurde deutlich, dass fehlendes Fachwissen in vielen Fällen zusätzliche Schwierigkeiten im Verfahren erzeugen. Während bei Fehlern des Entwurfsverfassers der Bauherr sich bei diesem schadlos halten kann, ist dies bei Fehlern der genehmigenden Behörden nicht möglich.

Die damit verbundenen enormen Haftungsfragen in der Privatwirtschaft führen dazu, dass im Eigeninteresse der Entwurfsverfasser diese sich entsprechend qualifizieren. Eine solche Qualifizierungspflicht besteht auf Seiten der Kommunen jedoch nur auf dem Papier und wird aufgrund der schwierigen Haushaltslage in der Regel nicht ausreichend umgesetzt.

Faktisch ist dies für die Kommune auch nicht zwingend, da die wirtschaftlichen Folgen nur in äußerst seltenen Ausnahmefällen die Kommunen signifikant treffen.

Ich werde noch später darauf eingehen, wie ich mir vorstelle, dass auch ein funktionierendes Verfahren mit "Waffengleichheit" hergestellt werden kann. Ich habe in meinem Umfeld feststellen können, dass alle Beteiligten daran interessiert sind das jeweilige Ziel miteinander zu erreichen.

Bevor ich nun auf einzelne Abschnitte eingehe, würde ich gern zur Struktur einen Vorschlag machen.

Es wird im Gesetz unterschieden zwischen Anzeigeverfahren, genehmigungsfreien Vorhaben, Genehmigungsfreistellung, genehmigungspflichtige Verfahren und hier unterteilt nach Sonderbauten und andere.

So wie hier strukturiert wurde, ist nur sehr schwer zu erkennen, für welches Vorhaben welches Verfahren angewendet wird und welche Prüfinhalte verfolgt werden.

Das war schon in der Vergangenheit ausgesprochen ungünstig gelöst und führte vielfach dazu, dass falsche Vordrucke verwendet wurden und die falschen Inhalte zur Prüfung eingereicht wurden.

Es wird aus dem Text nicht klar, dass genehmigungsfreie Vorhaben grundsätzlich keinen weiteren Kontakt mit der Aufsichtsbehörde erfordern. Ganz hinten im § 61 taucht plötzlich ein Anzeigeverfahren für die Beseitigung von bestimmten Gebäuden und Anlagen auf. Ganz vorne im Abschnitt „Grundstücke“ wird eine Genehmigung einschl. eines Verfahrens für die Teilung von Grundstücken beschrieben, ohne aber dabei gleichzeitig die notwendigen Unterlagen dazu und die Haftung in Folge von Fehlentscheidung darzulegen.

Schließlich hat eine Grundstücksteilung eine enorme Auswirkung, so dass auch die Haftung nicht im rechtsfreien Raum stehen darf.

Im § 62 wird das Verfahren der Genehmigungsfreistellung beschrieben und quasi im Nebensatz wird aufgeführt, dass der Bauherr erforderliche Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen hat. Welche das sind, sollen dann möglicherweise in der Verwaltungsvorschrift oder sonst wo geregelt werden. Diese Vorgehensweise erfüllt aber nicht meinen Anspruch, ein Gesetz einfach anwendbar zu gestalten.

Im § 63 wird ausgesagt, was bei Gebäuden, die nicht großer Sonderbau sind geprüft wird und im § 64 wird aufgeführt, was im Übrigen, also bei den großen Sonderbauten, Prüfgegenstand ist.

Aus meiner Sicht wäre leichter lesbar, wenn zunächst beschrieben würde, was im Regelfall Prüfgegenstand ist und wie diese Liste dann bei großen Sonderbauten erweitert wird.

Abweichungen stellen naturgemäß eine besondere Anforderung an den zu Prüfenden, da hier auch die Auswirkungen auf andere Bereiche, die sich möglicherweise nicht offensichtlich erschließen, betrachtet werden müssen.

In diesem Absatz ist als einziges der im Koalitionsvertrag vereinbarte Gedanke über Fristen eingeflossen.

Erst im § 59 wird der Bauantrag behandelt, wobei aus meiner Sicht nicht ausreichend präzise dargestellt ist, dass dem Bauantrag nur die Unterlagen beigelegt werden müssen, die zur Beurteilung tatsächlich erforderlich sind.

Vor dem Hintergrund des geforderten Bürokratieabbaus ist es aus meiner Sicht eminent wichtig, dass hier nicht etwa eine beliebig lange Liste der erforderlichen Bauvorlagen erstellt wird, vielmehr muss sich diese der Notwendigkeit unterordnen, die alleine den Zielen des Gesetzes geschuldet sind.

Final können dies nur Fachleute beurteilen, womit ich auch gleichzeitig darstelle, dass nicht etwa Juristen die Notwendigkeit z.B. eines "Nordpfeiles" beurteilen, sondern alleine die im Verfahren beteiligten Fachleute.

In einer gerichtlichen Auseinandersetzung hat der Jurist gegebenenfalls sachkundigen Beistand hinzuzuladen.

Dies hat Auswirkung auf die Behandlung des Antrages. Das im § 70 Abs. 2 aufgeführte Verfahren werde ich vor dem Hintergrund der oben gemachten Forderungen als einen schwerwiegenden Eingriff in die Rechte des Bauherren, was massive Abwanderungen insbesondere von Gewerbebetrieben ins Ausland zur Folge hatte und weiterhin haben dürfte.

Vielmehr würde es dem Verfahren und dem Ziel, eine geregelte Bebauung und schnelle Umsetzung eines Bauwunsches nützen, wenn in einem Verfahren zunächst die Beteiligten Bauherr und Bauordnungsbehörde sich über die Notwendigkeit bestimmten Bauunterlagen klar werden. Mein Vorschlag hierzu wäre, dass in einer Frist von z.B. 10 Werktagen eine Baubehörde begründet Unterlagen nachfordert, sofern sich aus ihrer Sicht eine zwingende Notwendigkeit hierzu ergibt.

Besonderes Augenmerk möchte ich hierbei auf eine zwingend erforderliche und hinreichende Begründung seitens der Behörde legen. Ich bin der Auffassung, dass ähnlich wie im Beteiligungsverfahren anderer Behörden auch hier zwingend eine Begründung zu diesem frühen Zeitpunkt vorliegen muss, die den Bauherren in die Lage versetzt, anhand dieser die Umsetzbarkeit seines Vorhabens sicher zu beurteilen.

Eine fehlende, falsche bzw. nicht ausreichende Begründung muss entsprechend dazu führen, dass diese Forderung seitens der Behörde nicht zum Tragen kommt.

Auch hier sind gegebenenfalls Haftungsfragen, die sich z.B. gegenüber Dritten ergeben könnten, zwingend zu klären.

Ein nachträglich geforderter Nachweis zum Beispiel, welcher nicht begründet wurde und in der Folge unter Umständen zur Benachteiligung eines dritten führen könnte, muss aus meiner Sicht eine Haftung der Behörde gegenüber dem Betroffenen auslösen.

Tatsächlich erwarte ich durch eine solche Regelung solche Probleme nur in Ausnahmefällen, denn nach meiner persönlichen Erfahrung ist immer dann, wenn qualifizierte und befähigte Leute Beteiligte im Verfahren sind, sehr schnell Einigkeit über die Notwendigkeit bestimmter Unterlagen herstellbar.

Vielfach ist nämlich schon jetzt festzustellen, dass die Mitarbeiter in den genehmigenden Behörden keine Notwendigkeit vieler Unterlagen erkennen, aber durch jeweils im Hause geführten Listen gezwungen sind, eben diese dennoch nachzufordern, was immer zu unnötiger Bürokratie führt.

Wie oben schon dargestellt, würde die Haftungsfrage auch bei Behörden zwingend dazu führen, dass die Kommunen gut ausgebildetes Personal bereitstellen. Dies ist ein wesentliches Instrument, Streitigkeiten infolge der Behandlung eines Antrages zu vermeiden. Auch dies ist eine Voraussetzung für ein möglichst schnelles Verfahren.

Im Folgenden möchte ich noch auf die geänderten Vorgehensweisen des § 6 eingehen.

Aus meiner Sicht ist der Grundgedanke hinsichtlich der Verdichtung von besiedelten Gebieten ausgesprochen zielführend. Besonderes Augenmerk ist vielleicht noch auf eine mögliche Dispensregelung bzgl. Abstandsflächen zu legen.

Bisher hat eine um Zentimeter auf Nachbargrundstück liegende Abstandsfläche regelmäßig zur Ablehnung des Antrages geführt. Im Zusammenhang mit diesen Überlegungen wird jedoch deutlich, dass damit das übergeordnete Ziel, eine Verdichtung zu ermöglichen, konterkariert wird.

Bezüglich der Lesbarkeit würde ich gerne im § 6 Abs. 4 den ersten Satz anderes formulieren, nämlich „Abstandsflächen sind im Wesentlichen eine horizontale verkleinerte Projektion der Wände senkrecht zu denselben“.

Ich habe lange gebraucht zu verstehen, dass nunmehr nicht nur rechteckige Flächen Abstandsflächen darstellen.

Für den Ingenieur erschließt sich das gewünschte Ergebnis mit dieser Formulierung sofort.

Allerdings ist der Rechenaufwand, Darstellungsaufwand und Aufwand bzgl. der Nachweisführung nicht anders als bisher.

Daher schlage ich einen weiteren Absatz vor wie folgt:

„Der Nachweis eines ausreichenden Abstandes kann auch durch Verwendung einer gedachten Umhüllung des Vorhabens geführt werden, welche ihrerseits in alle Richtungen größere Abstandsflächen erzeugen würde, als das real zu errichtende Gebäude. Dieses Verfahren ist jedoch nicht anwendbar bei Abstandsflächen, die öffentlich-rechtlich auf anderen Grundstücken gesichert werden müssen.“

Eine solche Formulierung hätte zur Folge, dass bei komplexeren unteren Wandabschlüssen oder variierenden Dachaufbauten jeweils ein Extremwert gewählt werden kann, der für die Nachweisführung angewendet wird.

Man könnte also so eine gedankliche Kiste über ein polygonales Gebäude stülpen und die Nachweisführung vereinfachen, sofern ausreichend Platz auf dem Grundstück vorhanden ist.

Der zweite Satz soll vermeiden, dass Sicherungen im Grundbuch bzw. Baulastenverzeichnis mehrfach zu erneuern sind.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Führung sowohl eines Grundbuches als auch eines Baulastenverzeichnisses in vielen Fällen genau doppelten Verwaltungsaufwand erzeugt.

Aus meiner Sicht ist ein Baulastenverzeichnis notwendig, wenn entsprechende Rechte im Grundbuch nicht aufgeführt werden. Es ist jedoch durchführbar, Rechte, die auch öffentlich-rechtlich wirken, im Grundbuch als solche zu kennzeichnen, um so genau diesen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bei Führung des Baulastenverzeichnisses zu reduzieren.

Die Beibehaltung des Freistellungsverfahrens finde ich besonders gut. Die in der Vergangenheit damit verbundene Kritik hatte nach meiner Einschätzung ungeeignete Bebauungspläne als Ursache.

Es liegt also im eigenen Interesse der Kommune, solche Verfahren nur in solchen Bereichen zuzulassen, wo der Bebauungsplan eine ausreichende Qualität liefert, um diese Verfahren auch konfliktfrei durchführen zu können.

Da jedoch im Moment der Bauanzeige die Fachleute der Bauordnungsbehörde im Regelfall nicht weiter beteiligt werden, wird die Notwendigkeit der Vorlage bestimmter Unterlagen zwischen Bauordnungsbehörde und Entwurfsverfasser nicht mehr diskutiert.

Im § 62 wird in Abs. 4 formuliert, dass der Bauherr erforderliche Unterlagen beizubringen hat. Vor der Logik des Vorhergesagten ist nach meiner Auffassung hier ein Katalog notwendiger Unterlagen aufzulisten.

Hilfreich wäre es, den Kommunen daher hierfür freizustellen, im Bebauungsplan selber die notwendigen Unterlagen in einer Satzung festzulegen, da in der erforderlichen Beteiligung der Bauordnungsbehörden bei der Aufstellung der Bebauungspläne Fachleute diese bestimmen können.

Sollte der Entwurfsverfasser dann zu der Einschätzung gelangen, dass es für den Bauherren wirtschaftlicher ist, ein genehmigungspflichtiges Verfahren durchzuführen, so sollte diese Liste, wie oben angeführt, zwischen den Beteiligten ggf. neu festzulegen sein.

Ich würde es sogar begrüßen, wenn dann noch das genehmigungsfreie Verfahren zur Regel erhoben würde und das genehmigungspflichtige Verfahren nur noch in Ausnahmefällen zum Tragen kommen würde. So könnte wirksam Bürokratie abgebaut werden. Die damit verbundenen Probleme hinsichtlich der notwendigen Aktualisierung und Verbesserung bestehender Bebauungspläne sind mir bewusst. Die Behandlung der Veränderung von Geländeoberflächen ist dabei ebenfalls zu regeln. Bisher schließt eine Veränderung des Geländes dieses Verfahren nämlich aus.

Ich möchte auch noch auf die Stellplätze eingehen, die aus meiner Sicht in diesem Gesetzentwurf besonders gut gelöst ist.

Ich habe verstanden, dass entweder in einer gesonderten Satzung oder aber im Rahmen des Bebauungsplanes, der ja ebenfalls eine Satzung darstellt, die Stellplatzfrage geregelt wird.

Als durchaus erfahrener ehemaliger Kommunalpolitiker teile ich die Sorge nicht, dass die Räte nicht in der Lage wären, Zielvorgaben bezüglich der notwendigen Stellplätze in ihrem Stadtgebiet zu formulieren.

Vor dem Hintergrund der schnellen Umsetzbarkeit empfehle ich jedoch, frühzeitig die Kommunen zu ermächtigen, Formulierungen im Bebauungsplan vorzunehmen, da ansonsten allein wegen des Aufwandes lange Zeit ein rechtsfreier Raum entstehen würde.

Zurzeit sieht § 9 Bundesbaugesetz vor, dass im Bebauungsplan lediglich Flächen beschrieben werden können, nicht aber Anzahl, Art und Ausgestaltung von Stellplätzen. Indem man den Kommunen die Wahl frei lässt, entweder über einen Bebauungsplan oder eine andere Satzung dieses Problem zu lösen, wird das Zeit-Problem entschärft, welches dann entsteht, wenn eine Satzung die Betrachtung eines größeren Gebietes entsprechenden Diskussionsbedarf im Rat auslöst.

Für bestehende Bebauungspläne, für die es dann mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung bei Fehlen einer Satzung keine neue Regelung gibt, sollten die bis dahin geltenden Rechte weiter beibehalten werden, da es sonst zu starken Ungleichbehandlungen ohne Beteiligung der Öffentlichkeit kommen könnte.

Im Folgenden möchte ich noch auf einzelne Formulierungen eingehen, die aus meiner Sicht unglücklich sind oder zu unnötigen Missverständnissen führen.

Wie schon oben angeführt ist für einen Ingenieur, der ein Gesetz lesen und anwenden soll, ein unbestimmter Rechtsbegriff im Regelfall nicht hilfreich.

In § 4 werden die notwendigen Änderungen erwähnt, wobei offen gelassen wird, ob z. B. ein Dachüberstand am Ortsgang von 30, 50 oder 150 cm unter diesen Begriff fallen.

In § 6 werden einerseits vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Simse und Dachüberstände beschrieben und andererseits Vorbauten. Bei erstgenannten bleibt offen, wie weit Dachüberstände auskragen dürfen ohne Abstandsflächen auszulösen. Der bisher betrachtete Wert von 1,50 m wird unter Punkt 2 ausschließlich Vorbauten zugeordnet.

In Abs. 7 desselben Paragraphen wird der Begriff „Stärke“ anstelle des korrekten Begriffes „Dicke“ verwendet.

Im § 8 Abs. 2 wird der Begriff „unmittelbare Nähe“ benutzt, obwohl „unmittelbar“ bedeutet: Direkt angrenzend. Dies kann aber nicht gemeint sein, da es auch nicht zielführend ist.

In § 27 Abs. 1 werden Bedingungen für Balkone ausgenommen, die aber dann für diese gelten müssten, wenn sie z.B. Rettungsweg, Aufenthaltsfläche für zu rettende Personen oder ähnliches sind.

Ich denke, dass dies hier nicht gemeint ist.

In § 30 Abs. 4 werden Brandwände als bis zur Bedachung durchgehend beschrieben. In Abschnitt 5 sind sie 30 cm über die Bedachung zu führen.

Mir ist nicht klar, was hier gelten soll. Darüber hinaus ist im Abschnitt 5 der letzte Satz unklar: Verbleibende Hohlräume sind demnach vollständig mit nicht brennbaren Baustoffen aufzufüllen. In § 2 Abs. 5 sind Hohlräume als Bereiche zwischen oberster Decke und Dachfläche beschrieben. Es ist sicherlich nicht gemeint, dass Spitzböden in Zukunft ausgefüllt werden müssen. Eine solche Interpretation lässt diese Formulierung jedoch zu.

Im § 51 wird in Abs. 2 auf Abweichungen eingegangen, wobei auch hier die Liste mit den unbestimmten Begriff „insbesondere“ eingeleitet wird. Hier ist überhaupt nicht klar, wie das zu verstehen ist, zumal im Punkt 20 ganz allgemein von „weiteren zu erbringenden Bescheinigungen“ gesprochen wird.

Wenn - wie schon erläutert - Fach- und Sachkundige sich begründet die Notwendigkeit weiterer oder nicht erforderliche Unterlagen zur Kenntnis bringen, ist der Abs. 2 nicht erforderlich.

Es kann aber auch hilfreich sein, zu formulieren, dass Abweichungen, die in den folgenden Punkten nicht aufgeführt werden, nicht mehr alleine in der Kompetenz der Bauordnungsbehörde liegen.

Diese Stellungnahme habe ich zunächst unter großen Zeitdruck formuliert und ich bin mir sicher, dass noch weitere Punkte von mir aufgeführt werden sollten und andere nicht ausreichend erläutert sind.

Vor allem im letzten Falle bitte ich Sie mit mir in weiterem Gespräch zu bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Stolz'. The letters are cursive and somewhat stylized.

W. Stolz