

Dipl.-Ing. (FH) Marco Rylka

Asternweg 6
48231 Warendorf

Dipl.-Ing. (FH) Marco Rylka • Asternweg 6 • 48231 Warendorf

Der Präsident des Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

anhoerung@landtag.nrw.de

13. August 2023

**Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 18/4593
Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 17.08.2023**

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

als jemand der sich seit vielen Jahren in Bauaufsichtsbehörden mit der Prüfung und Genehmigung von Bauanträgen zu großen Sonderbauten befasst, möchte ich die Gelegenheit nutzen, Ihnen auch die Stellungnahme eines Praktikers zu übersenden.

Für Ihre Aufmerksamkeit möchte ich mich schon im Voraus bedanken.

Mit freundlichen Grüßen
Marco Rylka

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN 18. WAHLPERIODE
STELLUNGNAHME 18/696
A20, A02

Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018

Stellungnahme vom Dipl.-Ing. (FH) Marco Rylka

Inhaltsverzeichnis

I. Anmerkungen zu Bauvorhaben des Landes und des Bundes

Zu § 79 Absatz 2	Einheitliche Stelle für Vorhaben des Landes und des Bundes.....	2
Zu § 79 Absatz 6 Satz 1	Kenntnisgabe nur für geheime Anlagen.....	4
Zu § 79 Absatz 6 Satz 2	Verzicht auf das Kenntnisgabe-Erfordernis.....	4

II. Weitere Anmerkungen zu den Änderungen

Zu § 38 Absatz 1 Nr. 3	Dachterrassen auf Grenzgaragen.....	5
Zu § 42a Absatz 4	Ausnahmen von der Photovoltaikanlagen-Nachrüstung bestehender Gebäude.....	5
Zu § 62 Absatz 3 Satz 2	Genehmigungsoption für die Beseitigung von Anlagen.....	6
Zu § 72 Absatz 6 Satz 1	Öffentliche Bekanntmachung statt Zustellung.....	6

I. Anmerkungen zu Bauvorhaben des Landes und des Bundes

Zu § 79 Absatz 2

Einheitliche Stelle für Vorhaben des Landes und des Bundes

Vorschlag: „Der Antrag auf Zustimmung ist bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Soweit das Land Nordrhein-Westfalen oder der Bund als Eigentümer oder Nutzungsberechtigter einer baulichen Anlage betroffen ist, kann bei der Bezirksregierung ein Bauantrag (§§ 64, 65) gestellt werden; die Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung (§§ 83, 84) kann der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen werden.“

Begründung: Eine gleichlautende Regelung ist seit jeher auch im nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz enthalten. Mit diesem neuen Satz 2 könnte ein Gleichlauf zwischen Denkmal- und Bauordnungsrecht erreicht werden. Damit wäre es möglich, dass Entscheidung zu beiden Rechtsgebieten aus „aus einer Hand“ erge-

hen. Sich widerstrebende Belange könnten so von den Bezirksregierungen direkt zu einem Ausgleich gebracht werden, was letztlich zu einer Beschleunigung der Verfahren führt.

Zudem vertreten die Bezirksregierungen die Neutralität besonders bei Bauvorhaben mit hohem Konfliktpotential (z.B. Bauten des Maßregelvollzugs, Flüchtlingsunterkünfte usw.); des Weiteren haben sie über die Jahrzehnte eine hohe Fach-Expertise aufgebaut (z.B. große Neubauvorhaben von Justizvollzugsanstalten, hoch installierte Hochschulbauten und weitere komplexe Bauprojekte anderer Ressorts), die für das Land und den Bund mit seinen Großprojekten auch dann nutzbar bleiben sollte, wenn sich die öffentliche Bauherrschaft gegen eine Beauftragung des Bau- und Liegenschaftsbetriebs Nordrhein Westfalen (BLB NRW) entscheidet.

Mit dem neuen Satz 2 könnte für Bauvorhaben des Landes und des Bundes eine einheitliche Stelle für ein umfassendes öffentlich-rechtliches Genehmigungsverfahren geschaffen werden.

Zukünftig könnten damit die Entscheidungen zum

- a) Bauplanungsrecht (§§ 14, 36, 37 und § 246 Abs. 14 BauGB),
- b) Bauordnungsrecht (§§ 7, 64, 65, 73 und 79 BauO NRW 2018),
- c) Denkmalrecht (§§ 9, 13, 15 und 20 DSchG NRW) und
- d) Straßenrecht (§§ 25, 28 StrWG NRW und § 9 FStrG)

für die bedeutenden Bauvorhaben des Landes- und des Bundes „aus einer Hand“ ergehen. Dies würde zu einer Beschleunigung der Verfahren und zu einer Entlastung der unteren Bauaufsichtsbehörden führen.

Ein bedeutender Anwendungsfall wäre die Flüchtlingsunterbringung. Hier zeigt sich, dass sich der BLB NRW als äußerst schwieriger Partner gestaltet. Dieser ist weder bereit die erforderlichen Bauvorlagen für die Errichtung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zu erarbeiten noch die bauaufsichtliche Zustimmung zu beantragen. Vielmehr soll das Land durch Dritte die Bauvorlagen erarbeiten lassen und selber eine Baugenehmigung bei der örtlich zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde beantragen. Wenn für solche Vorhaben nun auch eine Entscheidung nach § 246 Absatz 14 BauGB erforderlich wird, muss sich zudem die Bezirksregierung mit dem Bauantrag befassen. Schon in diesen Fall würde es für das Land eine Verfahrenserleichterung und -beschleunigung bedeuten, wenn der Bauantrag gleich direkt bei der Bezirksregierung gestellt werden könnte.

Damit wären die Bezirksregierungen den mittleren und großen kreisangehörigen sowie den kreisfreien Städten gleichgestellt, die

sich seit jeher für die eigenen Bauvorhaben selber Baugenehmigungen, die ggf. auch eine denkmalrechtliche Erlaubnis einschließen, erteilen.

Zudem sind die unteren Bauaufsichtsbehörden sehr unterschiedlich aufgestellt, sodass hier Bauanträge aufgrund personeller Engpässe oftmals einen langen Genehmigungs-Zeitraum in Anspruch nehmen.

Mit dem neuen Satz 2 könnten im Interesse des Landes und des Bundes die Erfahrungen und Fach-Expertise, die in den oberen Bauaufsichtsbehörden über Jahrzehnte aufgebaut wurde, unabhängig von einer Baudienststelle weiterhin genutzt werden. Dies würde auch zu einer Entlastung der unteren Bauaufsichtsbehörden und zu einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben des Landes und des Bundes beitragen.

Zu § 79 Absatz 6 Satz 1 **Kenntnisgabe nur für geheime Anlagen**

Vorschlag: *„Anlagen, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen und dem Geheimschutz unterliegen, sind abweichend von den Absätzen 1 bis 4 der oberen Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen.“*

Begründung: Durch die Ergänzung des Satzes 1 wird klargestellt, dass nur solche Anlagen von der verfahrensrechtlichen Privilegierung erfasst werden, die einer besonderen Geheimhaltung bedürfen. Das sind die eigentlich militärischen Einrichtungen (z.B. Raketensilos, Munitionsdepots, Geschützstellungen, Militärflughäfen).

Anlagen, die diesem Zweck nur mittelbar dienen, wie Parkplätze und Wohnbauvorhaben für Soldaten fallen im Allgemeinen nicht darunter.

Zu § 79 Absatz 6 Satz 2 **Verzicht auf das Kenntnisgabe-Erfordernis**

Vorschlag: *„Die Kenntnisgabe ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht.“*

Begründung: Im Gesetzentwurf wird von Zustimmung gesprochen; hier handelt es sich offensichtlich um ein redaktionelles Versehen.

II. Weitere Anmerkungen zu den Änderungen

Zu § 38 Absatz 1 Nr. 3

Dachterrassen auf Grenzgaragen

- Vorschlag: In, an und auf baulichen Anlagen sind zu umwehren oder mit Brüstungen zu versehen...
„...3. Dächer oder Dachteile, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie bei Dachterrassen der begehbare Teil des Daches...“
- Begründung: Bei Dachterrassen nach § 6 Absatz 8 Satz 2 sollte der begehbare Teil des Daches umwehrt werden, damit eine missbräuchliche Nutzung des Daches im Bereich zwischen 0 bis 3 m entlang der Nachbargrenze ausgeschlossen werden kann.

Zu § 42a Absatz 4

Ausnahmen von der Photovoltaikanlagen-Nachrüstung bestehender Gebäude

- Vorschlag: „Die Absätze 1 bis 3 sind insbesondere nicht anzuwenden auf:
1. Gebäude mit einer Dachfläche bis zu 50 m²,
2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude,
3. fliegende Bauten sowie
4. sonstige Gebäude, deren Dachtragwerke statisch-konstruktiv nicht geeignet sind und dies von einer nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt wurde.“
- Begründung: Mit Aufnahme der Nummer 4 werden Dachflächen ausgenommen, deren Dachtragwerk (Sparren und Mittelpfetten sowie Sparrenpfetten und Binder) nur für Wind- und Schneelasten und nie für zusätzliche Lasten aus den Photovoltaikmodulen und deren Unterkonstruktionen ausgelegt wurde. Bei vielen dieser alten Dächer, vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern, wurde in den Standsicherheitsnachweisen die Begrenzung der Durchbiegung das maßgebliche Kriterium für die Bemessung der Sparren und Mittelpfetten.
- Zusätzliche Lasten könnten zu einer sichtbaren Überschreitung der Durchbiegung und Schäden an der Konstruktion des Dachtragwerks führen. Letztlich würde eine Auswechslung der Dachindeckung verbunden mit einer Photovoltaikanlagen-Nachrü-

tungspflicht somit auch zu einer Erneuerung des gesamten Dachstuhls führen.

Begünstigt von dieser Regelung wären nicht nur die Dachstühle älterer Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern auch leichte Dachkonstruktionen von Hallen des Handwerks, Gewerbes und der Landwirtschaft sowie die Leicht- und Zelthallen.

Einer missbräuchlichen Nutzung wird durch die Einführung einer Bescheinigungspflicht durch eine nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person begegnet. Zugleich werden hierdurch schädliche oder gefährliche Bauzustände verhindert.

Zu § 62 Absatz 3 Satz 2

Genehmigungsoption für die Beseitigung von Anlagen

Vorschlag: *„Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für die Beseitigung von nicht nach Absatz 1 verfahrensfreien baulichen Anlagen ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.“*

Begründung: Die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wäre nicht nur für kleinere, einfachere Abbruchvorhaben (z.B. freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern) sondern auch für große Sonderbauten opportun. Für mehr Rechtssicherheit unter allen Beteiligten sollte in Erwägung gezogen werden, durch den neuen Satz 2 der Bauherrschaft die Möglichkeit einzuräumen, für die Beseitigung größerer und komplexer Anlagen ein Baugenehmigungsverfahren durchführen lassen zu können.

Zu § 72 Absatz 6 Satz 1

Öffentliche Bekanntmachung statt Zustellung

Vorschlag: *„Bei mehr als 20 Nachbarn, die vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen durch Zustellung nach Absatz 1 Satz 1 zu benachrichtigen sind oder denen die Baugenehmigung nach Absatz 2 Satz 2 zuzustellen ist, kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.“*

Begründung: Eine öffentliche Bekanntmachung auch in den Fällen des § 72 Absatz 1 Satz 1 könnte zu einer Vereinfachung des Verwaltungshandelns und zu einer Beschleunigung der Verfahren führen.