



MHKBD Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

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

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**VORLAGE**  
**18/1000**

Alle Abgeordneten

## Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018

15. März 2023

Seite 1 von 1

### Zuleitung nach Maßgabe der Parlamentsinfor- mationsvereinbarung

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

gemäß Abschnitt I. Ziffer 1 der „Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung über die Unterrichtung des Landtags durch die Landesregierung“ übersende ich parallel zur Verbändeanhörung den von der Landesregierung beschlossenen Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018.

Mit freundlichem Gruß

Ina Scharrenbach MdL

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

Telefon +49 211 8618-4300  
Telefax +49 211 8618-4550  
ina.scharrenbach@mhkbd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Rheinbahn Linien 706, 708  
und 709 bis Haltestelle  
Landtag/Kniebrücke



## **Gesetzentwurf der Landesregierung**

### **Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

#### **A Problem**

Mit der Landesbauordnung wird der gesetzliche Rahmen insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von baulichen Anlagen geschaffen. Das öffentliche Baurecht teilt sich dabei in das Bauplanungsrecht, welches in die Zuständigkeit des Gesetzgebers des Bundes fällt, sowie in das Bauordnungsrecht, für das der Gesetzgeber des Landes die Kompetenzen hat.

Das Bauordnungsrecht des Landes befasst sich daher mit den baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben und regelt vorrangig die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen können. Darüber hinaus enthält das landesgesetzliche Bauordnungsrecht Regelungen zum Bau-genehmigungsverfahren sowie zur Bauaufsicht. Ferner stellt das Bauordnungsrecht Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, um soziale Mindeststandards zu gewährleisten.

Mit dem Änderungsgesetz zur Landesbauordnung 2018, welches am 2. Juli 2021 in Kraft getreten ist, wurden insbesondere Maßnahmen zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus, zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Gebäudeemissionen und zur Förderung des nachhaltigen Bauens, zur Erleichterung von Dachgeschossaus- und aufbauten zur Gewinnung von (zusätzlichem) Wohnraum sowie Maßnahmen zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens ergriffen.

Um den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien zu beschleunigen sowie nachhaltige Bauweisen zu stärken, Genehmigungsverfahren zu erleichtern und Änderungen in der Bauvorlageberechtigung zu erwirken, bedarf es gesetzlicher Änderungen im Bauordnungsrecht.

#### **B Lösung**

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf werden die erforderlichen Änderungen in den landesgesetzlichen Rahmen des Bauordnungsrechts umgesetzt. Neben weiteren Anpassungen des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung werden insbesondere Änderungen vorgenommen, um den Ausbau erneuerbarer Energien und des benötigten Wohnungsbaus zu beschleunigen. Weitere Änderungen betreffen Rechtsvorschriften, die zu einer weiteren Beschleunigung von

Baugenehmigungsverfahren führen sollen. Um das nachhaltige Bauen zu fördern, werden im Abstandsflächenrecht Erleichterungen für nachträgliche Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an Bestandsgebäuden sowie Änderungen geschaffen, um das „Bauen mit Holz“ genauso wie die „Umbaukultur“ weiter zu fördern. Der vorliegende Gesetzentwurf sieht Änderungen im Zusammenhang mit der Bauvorlageberechtigung vor: Im Land Nordrhein-Westfalen wird die sogenannte „kleine Bauvorlageberechtigung“ unter Berücksichtigung von verbraucher- und wettbewerbsschützenden Anforderungen eingeführt.

## **C Alternativen**

Keine.

## **D Kosten**

Durch die im Gesetzentwurf verankerte Solardachpflicht in § 42a entstehen Mehrausgaben für private wie öffentliche Bauherrschaften. Diese können derzeit weder für die privaten noch für die öffentlichen Haushalte beziffert werden.

## **E Zuständigkeit**

Zuständig ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen. Beteiligt sind alle Ressorts der Landesregierung.

## **F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände**

Durch die im Gesetzentwurf verankerte Solardachpflicht in § 42a entstehen Mehrausgaben für kommunale Bauherrschaften. Diese können derzeit nicht beziffert werden. Die im Gesetzentwurf enthaltenen Veränderungen ergeben sich Verfahrenserleichterungen, die sich entlastend auf die Unteren Bauaufsichtsbehörden auswirken werden.

## **G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte**

Durch die im Gesetzentwurf verankerte Solardachpflicht in § 42a entstehen Mehrausgaben für Unternehmen und private Haushalte. Diese können derzeit nicht beziffert werden. Infolge der beabsichtigten Veränderungen ergeben sich

Erleichterungen für Unternehmen wie für private Haushalte in Bezug auf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

## **H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes**

Das Bauordnungsrecht hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern. Die Wirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Betroffenen ein. Auswirkungen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen von Frauen und Männern sind nicht zu erwarten.

## **I Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

Bereits mit dem Baurechtsmodernisierungsgesetz, welches zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, wurde für das „Bauen“ in Nordrhein-Westfalen eine Trendwende hin zu einem „nachhaltigen Bauen“ eingeleitet. Der nun vorliegende Gesetzentwurf stärkt das „nachhaltige Bauen“ noch einmal, in dem Erleichterungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien und zur Stärkung nachhaltiger Bauweisen geschaffen werden.

## **J Befristung**

Eine Befristung in Form einer Verfallsklausel ist wegen der Bedeutung der Rechtssicherheit sowohl für die am Bau Beteiligten als auch für die Bauaufsichtsbehörden nicht vertretbar.

## Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018

Vom X. Monat 2023

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

### Artikel 1

Die Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Nach der Angabe zu § 42 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 42a Solaranlagen“.

b) In der Angabe zu § 66 werden die Wörter „, referentielle Baugenehmigung“ gestrichen.

c) Die Angabe zu § 72 wird wie folgt gefasst:

„§ 72 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit“

2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 5 wird das Wort „sowie“ durch ein Komma ersetzt.

b) In Nummer 6 wird der Punkt am Ende durch das Wort „und“ ersetzt.

c) Folgende Nummer 7 wird angefügt:

„7. Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben.“

3. In § 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b wird das Wort „freistehende“ gestrichen.

4. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Abweichend zu Satz 2 sind vor Windenergieanlagen Abstandsflächen nur gegenüber Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und gegenüber Anlagen nach § 2 Absatz 9 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) in der jeweils geltenden Fassung freizuhalten.“

b) Absatz 4 Satz 8 wird wie folgt gefasst:

„Bei Windenergieanlagen nach Absatz 1 Satz 4 bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes. Das sich ergebende Maß ist H.“

c) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden, unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.“

bb) In Satz 3 werden die Wörter „Absatz 1 Satz 1 und 2 bleiben“ durch das Wort „bleibt“ ersetzt.

d) Absatz 8 wird wie folgt gefasst:

„(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Gebäude bis zu 30 m<sup>2</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräumen, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die keine selbständigen Gebäude sind,
2. Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen mit entsprechender Leistung in Gebäuden nach Nummer 1,
3. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen, Aufzüge zu Tiefgaragen,
4. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1,
5. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m sowie
6. Wärmepumpen und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3 m.

Die in Satz 1 Nummer 1 genannten Anlagen bleiben auch dann ohne eigene Abstandsfläche und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig, wenn auf ihnen Dachterrassen, Balkone und Altane errichtet werden, die einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 4 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.“

e) Absatz 11 wird wie folgt gefasst:

„(11) Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, sind zulässig

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen,
3. Nutzungsänderungen,
4. die Neuerrichtung oder der Ausbau von Dachräumen oder eines Dachgeschosses innerhalb der Abmessungen bestehender Dachräume oder des Dachgeschosses,
5. die nachträgliche Errichtung eines Dachgeschosses oder eines obersten Geschosses, wenn deren Abstandsflächen innerhalb der Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes liegen, sowie
6. die Neuerrichtung eines nach Kubatur gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.

Darüber hinausgehende Änderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes zugelassen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Absatz 8.“

f) In Absatz 12 wird Satz 2 aufgehoben.

g) Absatz 13 wird aufgehoben.

h) Der bisherige Absatz 14 wird zu Absatz 13.

5. § 7 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 wird das Wort „gemäß“ durch das Wort „nach“ ersetzt und die Wörter „, das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S 218b) geändert worden ist,“ durch die Wörter „in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

b) In Absatz 3 werden nach der Angabe „4“ die Wörter „sowie § 71 Absatz 1“ eingefügt.

6. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Gartenflächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Schotterungen zur Gestaltung von Gartenflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 7) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.“

b) Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben.

c) Die Absätze 4 und 5 werden die Absätze 2 und 3.

7. In § 11 Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „Bauherrin oder der Bauherr“ durch das Wort „Bauherrschaft“ ersetzt.

8. In § 13 Satz 1 werden nach dem Wort „Wasser“ die Wörter „Schnee, Eis,“ eingefügt.

9. In § 21 Absatz 4 Satz 3 werden die Wörter „schriftlichen Antrag“ durch die Wörter „Antrag in Textform“ ersetzt.

10. In § 22 Absatz 2 Satz 4 werden die Wörter „, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist,“ durch die Wörter „in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

11. § 23 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in Baudenkmalern nach § 2 des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) in der jeweils geltenden Fassung verwendet werden, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.“

12. § 26 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 4 sind andere Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, sofern sie den Technischen Baubestimmungen nach § 88 entsprechen. Dies gilt nicht für Wände nach § 30 Absatz 3 Satz 1 und Wände nach § 35 Absatz 4 Satz 1.“

13. In § 28 Absatz 5 wird folgender Satz ergänzt:

„Abweichend von Absatz 3 sind hinterlüftete Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach § 88 entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig.“

14. § 32 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „, Oberlichte und Solaranlagen“ durch die Wörter „und Oberlichte“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Von der Außenfläche von Brandwänden und von der Mittellinie gemeinsamer Brandwände müssen mindestens 1,25 m entfernt sein:



1. Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind sowie  
2. Zwerchhäuser, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.“

b) Absatz 8 wird aufgehoben.

c) Absatz 9 wird Absatz 8.

15. § 33 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Für Nutzungseinheiten wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.“

16. § 39 Absatz 4 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Dies gilt nicht beim nachträglichen Ausbau oder der Nutzungsänderung des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse.“

17. § 42 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

„Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Feuerungsanlagen, die nach dem Stand der Technik ohne Errichtung zur Ableitung der Abgase betrieben werden können.“

b) In Absatz 7 Satz 1 werden die Wörter „Bauherrin oder der Bauherr“ durch das Wort „Bauherrschaft“ ersetzt.

18. Nach § 42 wird folgender § 42a eingefügt:

#### **„§ 42a Solaranlagen**

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag

1. nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder

2. nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude

gestellt wird, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Dies gilt auch für genehmigungsfrei gestellte Gebäude, wenn deren Baubeginn nach den in Satz 1 genannten Zeitpunkten erfolgt. Bei der Installation der Anlagen ist jeweils das technisch-wirtschaftliche Optimum der Dachflächen auszuschöpfen. Das Nähere regelt eine Rechtsverordnung. Erfolgen Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 1) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.

(2) Auf geeigneten Dachflächen von Landesliegenschaften sind möglichst bis zum 31. Dezember 2025 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben.

(3) Die Pflicht nach Absatz 1 gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die nach dem 1. Januar 2026 begonnen wird. Abweichend zu Satz 1 gilt die Pflicht ab dem 1. Juli 2024 für Gebäude, die sich im Eigentum der Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen befinden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind insbesondere nicht anzuwenden auf:

1. Gebäude mit einer Dachfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>,

2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude sowie

3. Fliegende Bauten.

(5) Die Pflicht nach den Absätzen 1 bis 3 entfällt, soweit

1. ihre Erfüllung

- a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
  - b) im Einzelfall technisch unmöglich ist,
  - c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist, oder
  - d) im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde oder
2. das wirtschaftliche Flächenpotential für Photovoltaik durch die Errichtung und den Betrieb solarthermischer Anlagen bereits ausgeschöpft ist.“

19. § 43 Absatz 1 Satz 1 bis 3 werden aufgehoben.

20. § 46 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 bis 5 wird folgend gefasst:

„Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden.“

b) In Absatz 2 Satz 2 wird jeweils das Wort „Netto-Grundfläche“ durch das Wort „Netto-Raumfläche“ ersetzt.

21. § 47 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird aufgehoben.

b) Die Absätze 3 und 4 werden die Absätze 2 und 3.

c) Nach dem neuen Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.“

d) In Absatz 5 Nummer 1 und 3 werden jeweils die Wörter „weniger als“ durch die Wörter „bis zu“ ersetzt.

22. § 48 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind die notwendigen Stellplätze, Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen oder nach örtlicher Bauvorschrift durch Zahlung eines Ablösungsbetrages durch die Bauerschaft gegenüber der Gemeinde abzulösen. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4), sind diese maßgeblich.“

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dient, ist über diese eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten. Die Pflicht nach Satz 1 entfällt, soweit

1. die Stellplatzfläche unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet ist, oder

2. ihre Erfüllung

a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

b) im Einzelfall technisch unmöglich ist,

c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist, oder

d) im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Sofern die Pflicht nach Satz 2 entfällt, ist der Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren die Pflicht aufzuerlegen, je fünf Stellplätzen mindestens einen geeigneten Laubbaum auf der Stellplatzfläche so zu pflanzen und zu unterhalten, dass der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird.“

23. § 49 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „im erforderlichen Umfang“ gestrichen.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 1 werden die Wörter „im erforderlichen Umfang“ gestrichen.
  - bb) In Satz 3 Nummer 1 werden die Wörter „und des Bildungswesens“ durch die Wörter „, des Bildungs- und Erziehungswesens“ ersetzt.
- c) Satz 5 wird aufgehoben.

24. § 50 Absatz 2 Nummer 11 wird wie folgt gefasst:

„11. Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,“

25. In § 52 werden die Wörter „sind die Bauherrin oder der Bauherr“ durch die Wörter „ist die Bauherrn“ ersetzt.

26. § 53 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 5 und 6 wird jeweils das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „gemäß § 62 Absatz 1“ gestrichen.
- c) In Absatz 3 werden die Wörter „vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist,“ gestrichen.

27. § 54 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „, die sie zu unterzeichnen haben,“ gestrichen.
- b) In Absatz 3 werden die Wörter „, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3562),“ durch die Wörter „in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.
- c) Absatz 4 Satz 2 wird aufgehoben.

28. § 57 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden nach dem Wort „Fachkräften“ die Wörter „, die sich regelmäßig über die für die Berufsausübung geltenden Bestimmungen fort- und weiterzubilden haben,“ eingefügt.
- b) Folgender Satz wird angefügt:  
„Die Bauaufsichtsbehörden haben den Fachkräften die Teilnahme an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen nach Satz 1 zu ermöglichen.“

29. In § 58 Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „nach § 87 Absatz 2 Nummer 3“ gestrichen.

30. § 60 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist.“

31. § 61 wird wie folgt gefasst:

## Vorrang anderer Gestattungsverfahren

Folgende Gestattungen schließen eine Baugenehmigung nach § 60 sowie eine Zustimmung nach § 79 ein:

1. für nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
2. für nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
3. für Anlagen, die nach § 35 Absatz 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) in der jeweils geltenden Fassung einer Genehmigung bedürfen,
4. für Anlagen, die aufgrund des Produktsicherheitsgesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3147) oder des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3162), in den jeweils geltenden Fassungen, einer Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen,
5. für Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach § 7 des Atomgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1985 (BGBl. I S. 1565) in der jeweils geltenden Fassung bedürfen,
6. für Anlagen, die einer Genehmigung nach § 8 des Gentechnikgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2066) in der jeweils geltenden Fassung bedürfen,
7. für Anlagen, die nach § 4 und § 16 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der jeweils geltenden Fassung einer Genehmigung bedürfen, auch wenn sie im vereinfachten Verfahren nach § 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erteilt wird, oder
8. für Anlagen, die von der Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans nach § 13 Absatz 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) oder nach § 15 Absatz 3 des Landesbodenschutzgesetzes vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), in den jeweils geltenden Fassungen, umfasst sind.“

32. § 62 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nummer 1 Buchstabe d werden nach dem Wort „Grundfläche,“ die Wörter „auch ausgestattet mit Solaranlagen,“ eingefügt.

bbb) In Nummer 2 Buchstabe c wird das Wort „Gebäudetrennwände“ durch die Wörter „innere Brandwände“ ersetzt.

ccc) Nummer 3 wird wie folgt geändert:

aaaa) In Buchstabe b werden die Wörter „je Grundstücksgrenze“ gestrichen. **ODER**

aaaa) In Buchstabe b werden die Wörter „Gesamtlänge je Grundstücksgrenze bis zu 9 m“ durch die Wörter „Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup>“ ersetzt.

bbbb) In Buchstabe c wird das Wort „Kleinwindanlagen“ durch das Wort

„Windenergieanlagen“ ersetzt und die Wörter „, allgemeinen und besonderen“ und „sowie in Mischgebieten“ gestrichen.

cccc) Buchstabe d wird aufgehoben.

eeee) Der bisherige Buchstabe e wird zu Buchstabe d.

ddd) Nummer 4 Buchstabe c wird durch die folgenden Buchstaben c bis g ersetzt:

- „c) Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der Energie- oder Wärmeversorgung von gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden für einen Zeitraum von bis zu 24 Monaten unter den Voraussetzungen des Satzes 2,
- d) Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellenheizungen und Wärmepumpen, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,
- e) Flüssiggastankstellen mit einem Flüssiggaslagerbehälter mit weniger als 3 t Fassungsvermögen für die Versorgung von Kraftfahrzeugen,
- f) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger unter der Voraussetzung des Satzes 2, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,
- g) Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen unter der Voraussetzung des Satzes 2, mit Ausnahme der Gebäude von Abwasserbehandlungsanlagen,“
- eee) Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa wird wie folgt gefasst:  
 „aa) Antennen und Antennen tragende Masten mit einer Höhe bis zu 20 m auf Gebäuden, gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend, wenn eine hierfür nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,“
- fff) Nummer 7 wird wie folgt geändert:  
 aaaa) In Buchstabe a werden die Wörter „und Einfriedungen“ durch die Wörter „, Einfriedungen sowie deren Bestückung mit Solaranlagen,“ ersetzt.  
 bbbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „Grundstücke,“ die Wörter „einschließlich deren Bestückung mit Solaranlagen,“ eingefügt.  
 ggg) In Nummer 10 Buchstabe a werden die Wörter „außer im Außenbereich“ durch die Wörter „im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,“ ersetzt.  
 hhh) In Nummer 11 Buchstabe g werden die Wörter „für die jeweilige bauliche Anlage nach § 67 Absatz 1 bis 3 und 6 bauvorlageberechnete“ durch die Wörter „hierfür nach § 54 Absatz 4 berechnete Person“ ersetzt.
- iii) Nummer 15 wird wie folgt geändert:  
 aaaa) In Buchstabe a werden die Wörter „überdachte und nicht überdachte“ gestrichen.  
 bbbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „Tankstellen“ die Wörter „sowie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung,“ eingefügt.  
 bb) In Satz 2 werden die Wörter „Nummer 3 Buchstabe d und Nummer 4 Buchstabe c“ durch die Wörter „Nummer 3 Buchstabe c, Nummer 4 Buchstaben d, f und g“ und das Wort „Benutzung“ durch das Wort „Errichtung“ ersetzt.  
 b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:  
 aa) In Satz 3 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.  
 bb) In Satz 6 wird die Angabe „3 und 4“ durch die Angabe „4 und 5“ ersetzt.

33. § 63 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nummer 1 wird die Angabe „3“ durch die Angabe „4“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 50 sowie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und

2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist

der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.“

cc) In Satz 3 wird die Angabe „Nummer 1“ gestrichen.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 4 wird das Wort „Vorlage“ durch das Wort „Eingang“ ersetzt.

bb) In Satz 5 wird das Wort „schriftlich“ gestrichen.

cc) Satz 6 wird wie folgt gefasst:

„Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 4 und 5 mit dessen Ausführung nicht begonnen wurde, oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.“

c) Absatz 5 wird Absatz 4 und wie folgt gefasst:

„(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wenn sie einem Gebäude im Sinne des Absatzes 1 dienen.“

d) Absatz 6 wird Absatz 5 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 wird das Wort „einfache“ durch das Wort „vereinfachte“ ersetzt.

bb) In Satz 4 wird das Wort „Vorlage“ durch das Wort „Einreichung“, die Wörter „ihre Vorlage“ durch das Wort „diese“ und das Wort „ist“ durch das Wort „sind“ ersetzt.

e) Absatz 7 wird Absatz 6 und in Satz 1 und 2 wird jeweils das Wort „Nichtigkeit“ durch das Wort „Unwirksamkeit“ ersetzt.

f) Absatz 8 wird Absatz 7.

34. § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:

a) Buchstabe b wird wie folgt gefasst:

„b) den §§ 4, 6, 48 und 49“

b) In Buchstabe d wird die Angabe „über 100 m<sup>2</sup>“ gestrichen.

35. § 66 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

### **„§ 66 Typengenehmigung“.**

b) Die Absätze 5 und 6 werden aufgehoben.

36. § 67 Absatz 1 bis 3 werden wie folgt gefasst:

„(1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder von einem Entwurfsverfasser erstellt sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist. Dies gilt nicht für Bauvorlagen für geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Absatz 2 verfasst werden. Als geringfügig oder technisch einfache Bauvorhaben gelten:

1. Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie überdachte Fahrradabstellplätze,

2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nach § 51,

3. eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 25 m<sup>2</sup>,

4. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 250 m<sup>2</sup>, in denen sich keine Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten befinden,

5. Dachgauben,

6. Terrassenüberdachungen,

7. Balkone und Altane, die bis zu 1,60 m vor die Außenwand vortreten und

8. Aufzugschächte, die an den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden.

(2) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,

2. in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen,

3. nach dem Baukammergesetz

a) die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, durch eine ergänzende Hochschulprüfung ihre oder seine Befähigung nachgewiesen hat, Gebäude gestaltend zu planen, und mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war, oder

b) die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten verbundene bauliche Änderung von Gebäuden,

4. aufgrund des Ingenieurgesetzes vom 5. Mai 1970 (GV. NRW. S. 312) in der jeweils geltenden Fassung als Angehörige oder Angehöriger der Fachrichtung Architektur (Studiengang Innenarchitektur) die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf, während eines Zeitraums von zwei Jahren vor dem 1. Januar 1990 wiederholt Bauvorlagen für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt hat und Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen ist,

5. die Befähigung zum bautechnischen Verwaltungsdienst der Laufbahngruppe 2 besitzt, für ihre oder seine dienstliche Tätigkeit, oder

6. als auswärtige Dienstleister nach § 18 oder nach § 25 Gesetzes über die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1385) in der jeweils geltenden Fassung tätig wird; diese sind in dem Umfang der Bauvorlageberechtigung des Niederlassungsmitgliedstaates bauvorlageberechtigt.

(3) Bauvorlageberechtigt für die Gebäudeklassen 1 und 2 ist auch, wer Meisterin oder Meister des Maurer-, Betonbauer- oder des Zimmererhandwerks ist oder diesen nach § 7 Absatz 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1998 (BGBl. I S. 3074; 2006 I S. 2095) in der jeweils geltenden Fassung gleichgestellt ist. Die Bauvorlageberechtigung nach Satz 1 entsteht fünf Jahre nach Erwerb der genannten Qualifikation. Bauvorlageberechtigt sind auch Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz zur Erbringung von Entwurfsleistungen nach Satz 1 rechtmäßig niedergelassen sind, eine vergleichbare Berechtigung vorweisen können und diese Leistungen nur vorübergehend und gelegentlich im Land Nordrhein-Westfalen erbringen. Die Bauvorlageberechtigten nach den Sätzen 1 bis 3 sind verpflichtet, sich jährlich im Bereich des öffentlichen Baurechts fortzubilden. Die Erfüllung der jährlichen Fortbildungspflicht haben die Bauvorlageberechtigten gegenüber der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen nachzuweisen. Sie haben sich ausreichend gegen Haftpflichtansprüche zu versichern, die aus ihrer eigenverantwortlichen Tätigkeit herrühren können. Es ist eine Nachhaftung des Versicherers für mindestens fünf Jahre nach Beendigung des Versicherungsvertrages zu vereinbaren. Die Mindestversicherungssumme beträgt für jeden Versicherungsfall 1,5 Millionen Euro für Personenschäden und 300 000 Euro für Sach- und Vermögensschäden. Als Jahreshöchstleistung für alle im Versicherungsjahr verursachten Schäden muss der dreifache Betrag der Mindestversicherungssumme veranschlagt sein. Das erstmalige Tätigwerden ist vorher der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen anzuzeigen. Sie sind in einem gesonderten Verzeichnis zu führen. Die Ingenieurkammer-Bau

Nordrhein-Westfalen hat auf Antrag zu bestätigen, dass die Anzeige nach Satz 10 erfolgt ist. Sie kann das Tätigwerden als bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in dem Verzeichnis nach Satz 11 löschen, wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt sind oder, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Person nicht über die nach § 54 Absatz 1 geforderte Sachkunde verfügt.“

37. § 68 wird wie folgt gefasst:

### **„§ 68 Bautechnische Nachweise**

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Wärme- und Schallschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung nach § 87 Absatz 4 nachzuweisen (bautechnische Nachweise). Dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 4 anderes bestimmt ist.

(2) Vor Erteilung der Baugenehmigung sind Bescheinigungen einer sachverständigen Person oder einer sachverständigen Stelle nach § 87 Absatz 2, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen. Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen einer sachverständigen Person oder einer sachverständigen Stelle zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen einzureichen über

1. die Prüfung des Schallschutzes und des Wärmeschutzes und
2. über die Prüfung des Standsicherheitsnachweises.

Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde Erklärungen in Textform vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden.

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 müssen die bautechnischen Nachweise für

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
2. freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist und
3. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m<sup>2</sup>

nicht von einer sachverständigen Person oder einer sachverständigen Stelle bescheinigt werden. In dem Fall des Absatzes 2 Satz 2 Nummer 2 bescheinigt eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises anhand von stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle.

(4) Absatz 2 Satz 1 gilt nicht für

1. Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
2. Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 und
3. Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche bis 1 000 m<sup>2</sup>.

Für Vorhaben nach Satz 1 Nummer 1 und 2 ist eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreichend.

(5) Soll bei der Errichtung geschlossener Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> eine natürliche Lüftung vorgesehen werden, so muss zuvor von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Die Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von der oder dem Sachverständigen zu bestätigen.

(6) Bei Sonderbauten wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Brandschutzvorschriften durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft; dies gilt nicht für Garagen



mit einer Nutzfläche bis 1 000 m<sup>2</sup>. § 69 bleibt unberührt. Die Bauherrschaft kann in den übrigen Fällen eine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsicht beantragen. Dies gilt auch für die Anforderungen an den Brandschutz, soweit hierüber Bescheinigungen nach Absatz 2 vorzulegen sind.

(7) Werden bautechnische Nachweise durch eine sachverständige Person oder eine sachverständige Stelle nach § 87 Absatz 2 bescheinigt, werden die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 nicht geprüft. Einer Prüfung bautechnischer Nachweise, die von einem Prüfamts für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung), bedarf es nicht. Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.“

38. § 69 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird in dem Satzteil vor Nummer 1 die Angabe „§ 47 sowie“ gestrichen.

bb) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Ferner kann von § 4 bis § 16 und § 26 bis § 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften abgewichen werden,

1. wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern,

2. bei Nutzungsänderungen,

3. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen oder

4. wenn die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

cc) Satz 4 wird aufgehoben.

b) In Absatz 1a Satz 2 werden die Wörter „staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes“ durch die Wörter „sachverständige Person oder sachverständige Stelle nach § 87 Absatz 2“ ersetzt und die Wörter „in den Fällen des Absatzes 2 Satz 3“ werden gestrichen.

c) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „Satz 1 und 2“ gestrichen und das Wort „schriftlich“ wird durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

39. § 70 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.“

b) Absatz 3 Satz 1 und 2 werden aufgehoben.

40. § 71 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Legt die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person oder sachverständigen Stelle nach § 87 Absatz 2 vor, wird vermutet, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind. § 68 bleibt unberührt.“

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich

1. der Bauherrschaft ihren Eingang und den nach Absatz 6 ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung, jeweils mit Datumsangabe, in Textform mitzuteilen sowie

2. die Gemeinde und die berührten Stellen nach Absatz 3 zu hören.“

c) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Betrifft das Vorhaben den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Absatz 1 Satz 4 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung aus erneuerbaren Quellen (ABl. L 328 vom 21.12.2018 S. 82, Nr. L 311 vom 25.09.2020 S.11; L 41 vom 22.2.2022, S. 37), die durch die Delegierte

Verordnung (EU) Nr. 2022/759 (ABl. L 139 vom 18.5.2022, S. 1) geändert worden ist, so wird auf Antrag der Bauherrschaft das Baugenehmigungsverfahren über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen abgewickelt. Einheitliche Stellen sind bei baugenehmigungspflichtigen Anlagen die unteren Bauaufsichtsbehörden, soweit sich nicht vorrangig eine einheitliche Stelle aus der immissionsschutz-rechtlichen oder der wasserrechtlichen Zuständigkeit ergibt. Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen stellt die einheitliche Stelle der Antragstellerin oder dem Antragsteller innerhalb von einem Monat eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- und Zulassungserfordernisse für das Vorhaben bestehen, und einen Zeitplan für die mit dem Vorhaben verbundenen Verfahren (Verfahrenshandbuch) in Textform zur Verfügung.“

d) Absatz 7 wird aufgehoben.

41. § 72 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

**„§ 72  
Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit“.**

b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Angrenzer“ durch das Wort „Nachbarn“ ersetzt und nach dem Wort „Befreiungen“ werden die Wörter „durch Zustellung“ eingefügt.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Die Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit erfolgt ohne Nennung von Namen und Anschrift der Bauherrschaft, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der oder des Bauvorlageberechtigten, wenn der Zweck der Beteiligung auch auf die Weise ohne zusätzliche Erschwerung erreicht werden kann und wenn die Bauherrschaft entsprechende Bauvorlagen einreicht.“

cc) In dem neuen Satz 3 werden die Wörter „zwei Wochen“ durch die Wörter „einem Monat“ und das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

dd) Der neue Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Die nach Satz 1 durch Zustellung benachrichtigten beteiligten Nachbarn sind mit allen öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen, die nicht innerhalb der Frist nach Satz 2 geltend gemacht worden sind, auf diese Rechtsfolge ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.“

c) In Absatz 2 Satz 1 und 2 wird jeweils das Wort „Angrenzer“ durch das Wort „Nachbarn“ ersetzt.

d) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „des Bauherrn“ durch die Wörter „die Bauherrschaft“ sowie der Punkt am Ende durch ein Semikolon und Wörter „verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Halbsatz 1, findet Absatz 1 keine Anwendung.“ ersetzt.

bb) In Satz 2 Nummer 3 wird die Angabe „8, 10, 11, 13 oder 14“ durch die Angabe „8 bis 15“ ersetzt.

cc) Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Satz 2 gilt nicht, wenn

1. die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis kommt, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen ist, oder
2. bei der Änderung von Vorhaben nach Satz 2 Nummer 3 sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht.“

e) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nummer 3 werden nach der Angabe „(BGBl. I S. 3290)“ die Wörter „, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,“ eingefügt.

bb) Satz 2 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. gegebenenfalls die Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung des Vorhabens nach § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist, sowie erforderlichenfalls die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung nach den §§ 55 und 56 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung,“

f) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Angrenzern“ durch das Wort „Nachbarn“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „den Absätzen 3 und 4“ durch die Angabe „Absatz 4“ ersetzt.

cc) In Satz 7 werden nach dem Wort „Bescheid“ die Wörter „und seine Begründung“ eingefügt und die Angabe „8“ wird durch die Angabe „9“ ersetzt.

42. In § 73 Absatz 2 werden die Wörter „, die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) geändert worden ist,“ durch die Wörter „in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

43. § 74 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Baugenehmigung ist schriftlich, elektronisch oder in Textform zu erteilen; wird diese in Textform erteilt, ist diese zusätzlich in Schriftform zuzustellen.“

bb) In Satz 2 werden die Wörter „Angrenzerin oder Angrenzer“ durch das Wort „Nachbarn“ ersetzt.

b) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „Bauherrin oder Bauherr“ durch das Wort „Bauherrschaft“ ersetzt.

bb) In Satz 3 werden die Wörter „Bauvorlagen einer baulichen Anlage“ durch die Wörter „Unterlagen nach Absatz 2 Satz 3“ ersetzt.

c) Absatz 9 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „Bauherrin oder Bauherr“ durch das Wort „Bauherrschaft“ und das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird gestrichen.

44. In § 75 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ durch die Wörter „in Textform gestellten“ ersetzt.

45. § 76 wird wie folgt gefasst:

## **„§ 76 Teilbaugenehmigung**

Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf in Textform gestellten Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden (Teilbaugenehmigung). § 74 gilt entsprechend.“

46. § 77 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „Bauherrin oder des Bauherrn“ durch das Wort „Bauherrschaft“ ersetzt.

bb) In Satz 3 wird das Wort „schriftlichen“ durch die Wörter „in Textform gestellten“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „unterschrieben“ durch das Wort „erstellt“ ersetzt.

47. In § 78 Absatz 5 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ durch die Wörter „in Textform gestellten“ ersetzt.

48. § 79 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 wird das Wort „Angrenzer“ durch das Wort „Nachbarn“ ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „einfachen“ durch das Wort „vereinfachten“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „zustimmungspflichtigen Anlagen nach Absatz 1 Satz 2 eine“ durch die Wörter „den in Absatz 1 Satz 5 genannten Anlagen die“ und die Wörter „Absätze 3 bis 5“ werden durch die Wörter „Absätze 3 bis 6“ ersetzt.

cc) In Satz 3 werden die Wörter „Angrenzerin oder Angrenzer“ durch das Wort „Nachbarn“ ersetzt.

b) Absatz 6 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht.“

49. In § 82 Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „abzubrechen oder“ gestrichen.

50. In § 83 Absatz 2 Satz 2 wird das Wort „einfachen“ durch das Wort „vereinfachten“ ersetzt.

51. § 84 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Mit der Anzeige der Rohbaufertigstellung sind die Bescheinigungen über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen über die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis einzureichen.“

bb) In dem neuen Satz 3 werden die Wörter „Bauherrin oder den Bauherrn“ durch das Wort „Bauherrschaft“ ersetzt.

cc) In dem neuen Satz 4 werden die Wörter „Bauherrin oder dem Bauherrn“ durch das Wort „Bauherrschaft“ ersetzt.

b) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „Bauherrin oder der Bauherr“ durch das Wort „Bauherrschaft“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „Bauherrin oder des Bauherrn“ durch das Wort „Bauherrschaft“ ersetzt.

52. § 85 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder von einer Gemeinde oder Person nach § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes amtlich beglaubigt sein, wenn sie

nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird; dies gilt nicht für Träger öffentlicher Verwaltung.“

b) In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen.

c) In Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „oder sich Abschriften erteilen“ durch die Wörter „und sich einen Auszug erstellen“ ersetzt.

53. § 86 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nummer 7 werden die Wörter „Bauherrin oder des Bauherrn“ durch das Wort „Bauherrschaft“ ersetzt.

bb) In Satz 1 wird Nummer 13 aufgehoben.

cc) Die Nummern 14 bis 23 werden zu den Nummern 13 bis 22.

dd) In Satz 2 werden die Wörter „, das zuletzt durch Artikel 185 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,“ durch die Wörter „in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Nummer 3 werden die Wörter „unterschrieben werden dürfen, durch Unterschrift anerkennt oder bei Bauaufsichten“ durch die Wörter „erstellt werden dürfen, erstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden“ ersetzt.

54. § 87 wird wie folgt gefasst:

## **„§ 87 Rechtsverordnungen**

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Absatz 1 Satz 1 und 2, § 17 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 47,

2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung (§ 42),

3. Anforderungen an Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (§ 48),

4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen für Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Nutzung ergeben (§ 50), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,

5. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen oder

6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.

In diesen Rechtsverordnungen kann wegen der technischen Anforderungen auf Bekanntmachungen besonders sachverständiger Stellen mit Angabe der Fundstelle verwiesen werden. Die oberste Bauaufsicht erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes oder der Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Prüfungingenieurinnen oder Prüfungingenieure und Prüfämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden, sowie

2. Sachverständige oder sachverständige Stellen, die im Auftrag der Bauherrschaft oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen.

Die Rechtsverordnungen nach Satz 1 regeln, soweit erforderlich,

1. die Fachbereiche und die Fachrichtungen, in denen Prüffingenieurinnen oder Prüffingenieure, Prüfämter, Sachverständige und sachverständige Stellen tätig werden,
2. die Anerkennungsvoraussetzungen und das Anerkennungsverfahren,
3. Erlöschen, Rücknahme und Widerruf der Anerkennung einschließlich der Festlegung einer Altersgrenze,
4. die Aufgabenerledigung,
5. die Einrichtung von Stellen zur gemeinsamen und einheitlichen Bewertung, Berechnung und Erhebung der Kosten der Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure und die Aufsicht über diese Stelle sowie die Übertragung der Zuständigkeit für die Betreibung der Gebühren im Verwaltungszwangsverfahren auf diese oder
6. die Vergütung.

Die Zuständigkeiten für die Erledigung der Aufgaben nach Satz 2 Nummer 5 können nach dem Gesetz über die Organisation der Landesverwaltung vom 10. Juli 1962 (GV. NW. 1962 S. 421) in der jeweils geltenden Fassung übertragen werden.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. weitere und weitergehende Ausnahmen von der Genehmigungspflicht oder der Genehmigungsfreistellung,
2. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der bautechnischen Prüfung bei bestimmten Arten von Bauvorhaben, oder
3. die Übertragung von Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung auf sachverständige Personen, sachverständige Stellen, Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure sowie Prüfämter.

Sie kann dafür Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach den §§ 53 bis 56, sachverständige Personen oder sachverständige Stellen zu erfüllen haben. Sie muss dies in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 tun. Dabei können insbesondere die Fachbereiche, in denen sachverständige Personen oder sachverständige Stellen tätig werden, bestimmt und Mindestanforderungen an die Fachkenntnisse sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festgelegt, eine laufende Fortbildung vorgeschrieben, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigung bestimmt, der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert und Altersgrenzen festgesetzt werden. Die oberste Bauaufsicht kann darüber hinaus auch eine Anerkennung der sachverständigen Personen und sachverständigen Stellen vorschreiben, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen und die Vergütung sowie für Prüfungen, die Bestellung und Zusammensetzung der Prüfungsorgane und das Prüfungsverfahren regeln.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Verordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 62 Absatz 3 Satz 3 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 63,
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,
3. die Verarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Erfüllung der bauaufsichtlichen Aufgaben, insbesondere die Erhebung und Übermittlung im Rahmen der notwendigen Beteiligung anderer öffentlicher Stellen, sowie die Übermittlung an sonstige Stellen, soweit

diese die Daten zur Erfüllung der ihnen obliegenden öffentlichen Aufgaben benötigen, wobei Umfang und Empfänger der zu übermittelnden Daten sowie die zulässigen Zwecke der Verwendung und die Dauer der Speicherung zu bestimmen sind, oder

4. das Verfahren im Einzelnen.

Sie kann dabei

1. die Art der Übermittlung,

2. für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren, oder

3. den Gebrauch der von der obersten Bauaufsichtsbehörde veröffentlichten Formulare vorschreiben.

(5) Die oberste Bauaufsicht wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Zuständigkeit für eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung nach § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und den Verzicht darauf im Einzelfall nach § 17 Absatz 4 sowie die Zustimmung und Verzicht auf Zustimmung im Einzelfall (§ 23 Absatz 1) auf andere Behörden zu übertragen,

2. die Zuständigkeit für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 25) auf andere Behörden zu übertragen; die Zuständigkeit kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt,

3. das Ü-Zeichen festzulegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben zu verlangen, oder

4. das Anerkennungsverfahren nach § 25 Absatz 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen zu regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festzulegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu fordern.

(6) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen § 17 Absatz 2 und §§ 20 bis 25 ganz oder teilweise anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

(7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 35 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen und des § 49 Absatz 4 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621) in der jeweils geltenden Fassung erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung nach § 74 oder Zustimmung nach § 79 einschließlich etwaiger Abweichungen nach § 69 einschließen sowie dass § 27 Absatz 5 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen insoweit keine Anwendung findet.“

55. § 89 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nummer 2 wird das Wort „über“ gestrichen.

b) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „13b“ gestrichen.

56. § 91 wird aufgehoben.

## **Artikel 2**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.

Düsseldorf, den X. Monat 2023

Die Landesregierung  
Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident  
Hendrik W ü s t

Die Ministerin für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie  
Mona N e u b a u r

Die Ministerin für Kinder, Jugend, Familie, Gleichstellung, Flucht und Integration  
Josefine P a u l

Der Minister der Finanzen  
Dr. Marcus O p t e n d r e n k

Der Minister des Innern  
Herbert R e u l

Der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales  
Karl-Josef L a u m a n n

Die Ministerin für Schule und Bildung  
Dorothee F e l l e r

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung  
Ina S c h a r r e n b a c h

Der Minister der Justiz  
Dr. Benjamin L i m b a c h

Der Minister für Umwelt, Naturschutz und Verkehr  
Oliver K r i s c h e r

Die Ministerin für Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Silke G o r r i s s e n



Die Ministerin für Kultur und Wissenschaft  
Ina B r a n d e s

Der Minister für Bundes- und Europaangelegenheiten, Internationales sowie  
Medien und Chef der Staatskanzlei  
Nathanael L i m i n s k i

## **Begründung zum Gesetzentwurf der Landesregierung**

### **Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

#### **Allgemeiner Teil der Begründung**

##### **A. Ziele und Eckpunkte des Gesetzentwurfes**

Mit der Landesbauordnung wird der gesetzliche Rahmen insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von baulichen Anlagen geschaffen. Das öffentliche Baurecht teilt sich dabei in das Bauplanungsrecht, welches in die Zuständigkeit des Gesetzgebers des Bundes fällt, sowie in das Bauordnungsrecht, für das der Gesetzgeber des Landes die Kompetenzen hat.

Das Bauordnungsrecht des Landes befasst sich daher mit den baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben und regelt vorrangig die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen können. Darüber hinaus enthält das landesgesetzliche Bauordnungsrecht Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren sowie zur Bauaufsicht. Ferner stellt das Bauordnungsrecht Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, um soziale Mindeststandards zu gewährleisten.

Mit dem Änderungsgesetz zur Landesbauordnung 2018, welches am 2. Juli 2021 in Kraft getreten ist, wurden insbesondere Maßnahmen zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus, zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Gebäudeemissionen und zur Förderung des nachhaltigen Bauens, zur Erleichterung von Dachgeschossaus- und aufbauten zur Gewinnung von (zusätzlichem) Wohnraum sowie Maßnahmen zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens ergriffen.

Mit dem vorliegenden Entwurf für ein Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 werden unter anderem Änderungen im Hinblick auf die Anpassung von Vorschriften an die Musterbauordnung vorgelegt. Dies ist insoweit erforderlich, um in der Bundesrepublik Deutschland zu zwischen den Ländern harmonisierten Bauvorschriften zu kommen und stellt insofern eine dauerhafte Aufgabe dar. Des Weiteren werden mit dem Gesetzentwurf insbesondere die nachfolgend benannten Ziele verfolgt:

##### **Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Gebäudeemissionen und zur Beschleunigung des weiteren Ausbaus erneuerbarer Energien und zur Förderung des nachhaltigen Bauens**

Mit dem Gesetzentwurf wird der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien erleichtert sowie nachhaltige Bauweisen gefördert: Im Abstandsflächenrecht in der bisherigen Fassung wurden Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude insofern erleichtert, als dass die nach geltendem Recht einzuhaltenden Abstandsflächen nicht einzuhalten sind. Damit wird eine sinnvolle Nutzung bestehender Bausubstanz ermöglicht. Durch die vorzunehmenden Änderungen werden künftig sechs - statt bisher drei - abstandsflächenrechtlich zulässige Maßnahmen definiert, die keine nachträgliche Siche-

rung oder Erweiterung der bestehenden Abstandsflächen nach § 6 Absatz 2 Satz 3 erfordern. Damit wird - abstandsflächenrechtlich - die Nutzung von Bestandsgebäuden (auch im Sinne einer Umbaukultur) erleichtert.

Des Weiteren werden im Abstandsflächenrecht Windenergieanlagen privilegiert: Nach Urteil des VGH München vom 28. Juli 2009 (22 BV 08.3427 - juris, Rn. 18) entfaltet bei einer Windenergieanlage der Mast und Gondel eine Einheit bildenden Rotor regelmäßig gebäudegleiche Wirkung und ist insofern maßgeblich im Hinblick auf die Bestimmung der Abstandsflächen. Um Windenergieanlagen abstandsflächenrechtlich zu privilegieren, soll bei Gebäuden ohne Aufenthaltsfunktion von der Einhaltung der Abstandsfläche künftig abgesehen werden.

Für die Errichtung von Solaranlagen sieht das Gesetz wesentliche Erleichterungen und zugleich die Einführung einer Solardachpflicht vor. Neben der Erweiterung der Möglichkeit der verfahrensfreien Errichtung sind nunmehr bei der Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach keine Abstände zu Brandwänden mehr einzuhalten. Über einen neuen § 42a wird die Solardachpflicht schrittweise bei Neubauten und bei umfassenden Dachsanierungen - neben einer Nachrüstspflicht geeigneter Dachflächen von Landesliegenschaften - im Land Nordrhein-Westfalen eingeführt. Dabei ist jeweils das technisch-wirtschaftliche Optimum der Dachflächen auszuschöpfen.

Auch die Errichtung von Wärmepumpen als Anlagen zur Heizung von Gebäuden und anderen Einrichtungen ist bereits heute ein wichtiger Baustein der Energiewende, der auch in Zukunft fortwährend an Bedeutung gewinnen wird. Umfassende Erleichterungen unter anderem im Abstandsflächenrecht führen dazu, dass Wärmepumpen abstandsflächenrechtlich privilegiert werden. Die Errichtung von Wärmepumpen zum Beispiel auf kleinen Grundstücken oder in Reihenhauslagen wird dadurch ermöglicht bzw. erheblich erleichtert. Für Gas-Absorptions-Wärmepumpen werden des Weiteren Erleichterungen bei den Anforderungen an die Abgasanlagen geschaffen.

Ferner werden die für das Bauordnungsrecht relevanten Artikel der Richtlinie (EU) 2018/2001 - Erneuerbare-Energien-Richtlinie- im Folgenden: RED II (Renewable Energy Directive II) umgesetzt. Verfahren in Bezug auf die Errichtung und das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie werden gebündelt und für die jeweiligen Vorhabenträger und Bauherrschaften erleichtert.

Um nachhaltige Bauweisen zu ermöglichen, wird ein neuer Abweichungstatbestand in die Bauordnung aufgenommen: Mit diesem sollen neue Bau- und Wohnformen praktisch erprobt werden können.

Die Regelungen zur Begrünung bzw. Bepflanzung nicht überbauter Flächen von bebauten Grundstücke wird zugunsten der Schaffung von Gartenflächen geändert, sofern die Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Im Gesetzentwurf wird klargestellt, dass Schotterungen von nicht bebauten Flächen sowie die Verwendung von Kunstrasen für diese Flächen keine zulässige andere Verwendung darstellen. Mit dieser Änderung soll der Thematik „Schottergärten“ begegnet werden, da viele Insektenarten elementare Ökosystemleistungen, zum Beispiel für die Bestäubung von Pflanzen, als Nahrungsgrundlage für andere Insekten und weitere Tiergruppen, für den Abbau organischer Masse, die biologische Kontrolle von Schadorganismen, die Gewässerreinigung oder die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit erbringen. Der Rückgang dieser

Insekten und ihrer Ökosystemleistungen hat damit nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf uns Menschen.

Über weitere Änderungen soll das „Bauen mit Holz“ weitere Unterstützung erfahren: Die Änderungen ermöglichen eine umfassende Anwendung der im Land Nordrhein-Westfalen eingeführten Muster-Holzbaurichtlinie.

### **Maßnahmen zur Erleichterung und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren**

Der Gesetzentwurf sieht an verschiedenen Stellen regulatorische Erleichterungen vor: Der Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben wird für den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien - technologieoffen - erweitert. Die Regelungen für eine Genehmigungsfreistellung sehen vor, dass Wohngebäude (bis einschließlich der Gebäudeklasse 4) unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt werden können. Bisher war dies für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 möglich; mit der Änderung können höhere Wohngebäude unter eine Genehmigungsfreistellung fallen. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird das Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörden auf das erforderliche Maß zurückgeführt. Zugleich wird im Gesetzentwurf das Schriftformerfordernis zugunsten der Textform aufgegeben: Damit wird der zunehmenden Digitalisierung im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund einer Vielzahl von bundes- und landesgesetzlichen Änderungen die auf das Baugeschehen einwirken, wird für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bauaufsichtsbehörden eine Fort- und Weiterbildungsverpflichtung verankert.

### **Einführung der kleinen Bauvorlageberechtigung und weitere Änderungen im Zusammenhang mit der Bauvorlageberechtigung**

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht Änderungen im Zusammenhang mit der Bauvorlageberechtigung vor: Im Land Nordrhein-Westfalen wird die sogenannte „kleine Bauvorlageberechtigung“ unter Berücksichtigung von verbraucher- und wettbewerbsschützenden Anforderungen eingeführt.

## **Besonderer Teil der Begründung**

### **Artikel 1**

#### **1. zum Inhaltsverzeichnis**

Nummer 1 nimmt erforderliche Folgeänderungen an dem Inhaltsverzeichnis auf.

#### **2. zu § 1 Anwendungsbereich**

In § 1 Absatz 2 wird nach Nummer 6 eine neue Nummer 7 eingefügt: Die Bauordnung soll keine Geltung für Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben, entfalten. Die Änderung beruht auf einer Änderung der Musterbauordnung durch die für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren der Länder.

Damit stellen Regale und Regalanlagen in dem genannten Umfang keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände dar. Im Umkehrschluss sind Regale dann keine Einrichtungsgegenstände, wenn sie Teil der Gebäudekonstruktion sind oder Erschließungsfunktion haben. Eine Erschließungsfunktion haben Regale und Regalanlagen dann, wenn sie Teil der Rettungswege der baulichen Anlagen sind, was der Fall sein kann, wenn sich Aufenthaltsflächen oder -räume auf den Regalen befinden oder (nur) über diese erreichbar sind.

Auch wenn Regale und Regalanlagen in Gebäuden mit den vorstehend genannten Ausnahmen nicht vom Anwendungsbereich der Landesbauordnung erfasst sind, sind sie einschließlich Lagergut beim Nachweis der Standsicherheit (Bemessung der Fundamente und gegebenenfalls der tragenden Bauteile, auf die die Regallasten einwirken) und des Brandschutzes (Brandlasten, Löschmöglichkeiten, Bemessung der Rettungswege) zu berücksichtigen.

Die Behandlung von Regalen im Freien als bauliche Anlagen, die nach § 62 Absatz 1 Nummer 15 Buchstabe c unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei sind, sowie von Regallagern mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 9 m als Sonderbau nach § 50 Absatz 2 Nummer 16 bleibt hiervon unberührt.

#### **3. zu § 2 Begriffe**

In § 2 Absatz 3 werden die Gebäude in Gebäudeklassen unterteilt: Satz 1 Nummer 1 beinhaltet die Definition der Gebäudeklasse 1. Durch die Änderung in Buchstabe b) werden land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung grundsätzlich der Gebäudeklasse 1 zugeordnet und nicht mehr nur dann, wenn sie freistehend sind. Damit werden für diese Gebäude tragende und aussteifende Wände und Stützen ohne Feuerwiderstandsfähigkeit zulässig. Mit der Änderung werden insbesondere die Errichtung von Scheunen und Ställen in Holzkonstruktion ohne besonderen Nachweis des Brandschutzes sowie von Gewächshäusern in Metall-/Glaskonstruktion erleichtert. In Kellergeschossen sind die tragenden und aussteifenden Wände feuerhemmend auszuführen. Für Trennwände ist § 29 zu beachten.

In den Fällen, in denen ein Gebäude aus einem für Wohnzwecke genutzten Teil und einem landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Teil besteht, so enthält es zwei Nutzungseinheiten mit verschiedenen Nutzungen: Wenn es freistehend mit einer Höhe bis zu sieben Meter ist und nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche aufweist,

unterfällt es der Gebäudeklasse 1 Buchstabe a). In diesem Fall werden an die tragenden Wände keine Anforderungen gestellt.

Ist die Brutto-Grundfläche größer als 400 m<sup>2</sup>, kann eine Einstufung in die Gebäudeklasse 1 Buchstabe a) aufgrund der Flächenüberschreitung nicht erfolgen. Auch eine Einstufung in die Gebäudeklasse 1 Buchstabe b) scheidet aufgrund der anteiligen Wohnnutzung aus. Das Gebäude wäre in der Folge in die Gebäudeklasse 3 mit den erhöhten Anforderungen einzustufen. Um die höheren Anforderungen an den land- bzw. forstwirtschaftlichen Teil zu vermeiden, kann es daher zweckmäßig sein, die Anlage als zwei aneinandergebaute Gebäude auszuführen. So könnte ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude an ein Wohngebäude angebaut werden. Das Wohngebäude wäre - je nach Art - der Gebäudeklasse 2 oder 3 zuzuordnen. Im Wohngebäude sind die tragenden Wände feuerhemmend auszuführen; das angebaute Betriebsgebäude fällt in die Gebäudeklasse 1 und die tragenden Wände bleiben ohne Anforderung. Die Gebäudeteile oder die aneinandergebauten Gebäude sind entweder durch eine feuerbeständige Trennwand (§ 30 Absatz 3 Satz 3), ggf. verbunden mit einer feuerbeständigen Decke nach § 31 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 oder durch eine Brandwand nach § 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 zu trennen.

#### **4. zu § 6 Abstandsflächen**

##### **a) Absatz 1**

In § 6 Absatz 1 Satz 1 wird grundhaft geregelt, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Satz 2 bestimmt, dass dies auch für andere Anlagen gilt, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Durch den neuen Satz 4 werden Windenergieanlagen abstandsflächenrechtlich privilegiert: Nach Urteil des VGH München vom 28. Juli 2009 (22 BV 08.3427 - juris, Rn. 18) entfaltet bei einer Windenergieanlage der Mast und Gondel eine Einheit bildenden Rotor regelmäßig gebäudegleiche Wirkung und ist insofern maßgeblich im Hinblick auf die Bestimmung der Abstandsflächen.

Um Windenergieanlagen abstandsflächenrechtlich zu privilegieren, soll bei Gebäuden ohne Aufenthaltsfunktion und bei Grundstücksgrenzen von der Einhaltung der Abstandsfläche abgesehen werden.

Im Falle einer Windenergieanlage gehen unter anderem Gefahren von ggf. herabfallenden Teilen, insbesondere von den Rotoren und Gondeln aus. Um diesen Gefahren im Hinblick auf den Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens (§ 3 Absatz 1 Satz 1) hinreichend Rechnung zu tragen, wird die Privilegierung der Windenergieanlage mit einem vorsorglichen Sicherheitsabstand gegenüber Gebäuden mit Aufenthaltsfunktion und mit Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verbunden, so zum Beispiel gegenüber Lagerbehältern für flüssige Wirtschaftsdünger.

Zur Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen bei Windenergieanlagen wird auf die Änderung in Absatz 4 verwiesen. Im Zuge der Änderung wird der bisherige Absatz 13, der Vorgaben für Windenergieanlagen enthält, aufgehoben.

##### **b) Absatz 4**

Absatz 4 beinhaltet die Ermittlungsvorschriften zur Tiefe der Abstandsflächen: Die Änderung bewirkt, dass die bisher in Absatz 13 verortete Ermittlungsvorschrift über die Tiefe der Abstandsflächen bei Windenergieanlagen sachlogisch in Absatz 4 verortet wird.

**c) Absatz 7**

In Absatz 7 Satz 1, der Regelungen zur Bemessung der Abstandsflächen bei Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und für Solaranlagen bei bestehenden Gebäuden enthält, wird die bisherige Vorgabe über die Stärke einer Dämmung aufgegeben.

Die Regelung in Satz 1 gilt unverändert für bestehende Gebäude, deren fertige Wandoberfläche durch Aufbringen einer Wärmedämmung oder von Solaranlagen näher an die Grenze rückt und damit die Abstandsfläche gegenüber der Nachbargrenze unterschreitet.

Bei einer Neubebauung müssen die Abstandsflächen mit der fertigen Wand einschließlich Wärmedämmung eingehalten werden. Die Bezeichnung „Maßnahmen“ zum Zwecke der Energieersparnis beinhaltet das gesamte Vorhaben: Ist eine Bekleidung der Dämmung nötig, gehört auch diese zur Maßnahme.

Soll von dem in § 6 Absatz 7 Satz 1 genannten Maß abgewichen werden, kann dies durch Zulassung einer Abweichung nach § 67 ermöglicht werden, wenn die hierfür geltenden Voraussetzungen erfüllt sind.

**d) Absatz 8**

Absatz 8 wird aus Gründen der Übersichtlichkeit der vorgenommenen Änderungen neu gefasst. Die erste Änderung gegenüber der geltenden Gesetzesfassung betrifft Absatz 8 Satz 1 Nummer 3: Die bisherige Formulierung des Wortlautes in Absatz 8 Satz 1 Nummer 3 begünstigte nur überdachte Tiefgaragenzufahrten. Mit der Streichung werden nunmehr alle Tiefgaragenzufahrten von der Privilegierung erfasst. Absturzsicherungen und Überdachungen sind elementarer Bestandteil von Tiefgaragenzufahrten und somit ebenfalls von der Privilegierung umfasst. Die bisherige Privilegierung von Aufzügen zu Tiefgaragen (Nummer 4) wird - sachlogisch - mit Nummer 3 zusammengezogen. In der Folge ändert sich die Nummerierung der bisherigen Nummer 5 und 6 zu Nummern 4 und 5.

Nummer 6 wird neu hinzugefügt: Die zunehmende Installation von Wärmepumpen als Anlagen zur Heizung von Gebäuden und anderen Einrichtungen ist bereits heute ein wichtiger Baustein zur nachhaltigen Ausgestaltung von Gebäudewärme bzw. -kälte. Da Fundamente bereits heute kein Abstandsflächenrecht auflösen, sind diese in der Nummer 6 nicht aufgeführt, gleichwohl aber von dieser erfasst.

Wärmepumpen, bei denen Wärme durch einen anderen Prozess als Verbrennung erzeugt wird, sind keine Feuerstätten (VGH München, Beschluss vom 15. Februar 2019 – 9 CS 18.2638 –, juris, Rn. 15) nach § 2 Absatz 9: Daher können diese nach wie vor eingehaust bzw. in einem Gebäude untergebracht werden (Absatz 8 Satz 1 Nummer 2). Auf die Leistung der Wärmepumpe kommt es insoweit nicht an. Abstandsflächenrechtlich unbeachtlich bleiben die betreffenden Gebäude auch dann, wenn in ihnen Leitungen und Zähler für Energie und Wasser installiert sind. Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28. August 2013, zuletzt geändert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24. März 2020 (LAI-Hinweise), mit Ausführungen zu Einhausungen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung einer Wärmepumpe sind das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO sowie die Nachbarschutz vermittelnden Vorschriften der §§ 22 und 3 Absatz 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als öffentlich-rechtliche Vorschriften einzuhalten sowie die TA Lärm zu beachten (VG Saarland, Urteil vom 1. Februar 2012 – 5 K 1528/11 – juris, Rn. 20 und 25; vgl. OVG Sachsen, Urteil vom 20. August 2020 – 1 a 1194/17). Ob von einer Wärmepumpe wegen der bei ihrem Betrieb erzeugten Geräusche eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, ist strittig (OLG Nürnberg, Urteil vom 30. Januar 2017 – 14 U 2612/15 – juris, Rn. 25; OLG Frankfurt, Urteil vom 26. Februar 2013 – 25 U 162/12 –, juris, Rn. 27; a. A. OLG München, Urteil vom 11. April 2018 – 3 U 3538/17). Zwar zählt zu den Schutzgütern des § 6 unter anderem der Wohnfriede. Daher sind zum Beispiel auch Geräusche aus fremden Räumen (zum Beispiel aus Nachbarwohnungen) zu berücksichtigen. Was die Geräusche von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung angeht (wie zum Beispiel Wärmepumpen) ist hingegen zu beachten, dass diese dem Immissionsschutzrecht als speziellerem Recht unterfallen, welches bereits über das Gebot der Rücksichtnahme zum Zuge kommt, sodass Wärmepumpen vor diesem Hintergrund im Rahmen des § 6 unberücksichtigt bleiben können. Sofern ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, entfällt die Überprüfung des Gebotes der Rücksichtnahme.

Mit der Neuregelung in Nummer 6 werden Wärmepumpen abstandsflächenrechtlich mit der Folge privilegiert, dass nunmehr auch die Errichtung von Wärmepumpen, zum Beispiel auf kleinen Grundstücken oder in Reihenhäusern ermöglicht bzw. erheblich erleichtert wird. Umfasst von der Privilegierung sind neben der gesamten Anlage auch einzelne Bestandteile der Wärmepumpe, zum Beispiel die Außenbauteile. Für die Privilegierung reicht es daher aus, wenn lediglich das Außenbauteil in den Abstandsflächen eines Gebäudes errichtet werden soll.

Bei unmittelbar an der Außenwand montierten Wärmepumpen handelt es sich um einen Teil des Gebäudes (LG Darmstadt, Urteil vom 10. April 2019 – 7 O 124/18 –, juris, Rn. 23; OVG Münster, Beschluss vom 30. November 2016 – 7 A 263/16 –, juris, Rn. 6 f.), so dass der Ausnahmetatbestand für selbständige Gebäude nach § 6 Absatz 8 Nummer 1 nicht einschlägig ist. Zudem handelt es sich auch nicht um eine vom Gesetz erfasste Maßnahme der Energieeinsparung nach § 6 Absatz 7, da der Gesetzgeber diesbezüglich bislang lediglich von Maßnahmen zur Wärmedämmung ausging. Das Gebäude muss insgesamt abstandsflächenrechtlich, das heißt auch unter Beachtung des Absatzes 6 Nummer 2 (Vorbauten) beurteilt werden.

Durch die Festlegung einer maximalen Höhe und einer maximalen Gesamtlänge je Grundstücksgrenze werden große Anlagen von der Privilegierung ausgeschlossen.

Durch die Regelung einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3,0 m kann die Regelung grundsätzlich auch mehrere nebeneinanderstehende Wärmepumpen erfassen, die zusammen die maximale Gesamtlänge je Grundstücksgrenze einhalten. Trotz der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Wärmepumpen, wird die Zulässigkeit dieser Anlagen aber auch weiterhin im Einzelfall nach den Anforderungen durch das Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht zu beurteilen sein. Die unter Nummer 6 fallenden Anlagen werden auch nicht auf die Gesamtlänge der Bebauung angerechnet und sind insoweit bewusst nicht von der Regelung des Satzes 2 umfasst.

Durch das Einfügen des Satzes 2 wird eine Errichtung von Dachterrassen, Balkonen und Altanen auf Anlagen, die nach Satz 1 Nummer 1 in den Abstandsflächen eines Gebäudes



sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, ermöglicht. Der begehbbare Teil des Daches mittels einer Dachterrasse auf den genannten Anlagen ist zu umwehren (§ 38).

Satz 3 ist der bisherige Satz 2 und sieht vor, dass die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 4 je Nachbargrenze neun Meter und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 Meter nicht überschreiten darf.

e) **Absatz 11 und 12**

Absatz 11 in der bisherigen Fassung erleichtert Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die die nach geltendem Recht einzuhaltenen Abstandsflächen nicht einhalten. Damit wird eine sinnvolle Nutzung bestehender Bausubstanz ermöglicht.

Durch die vorzunehmenden Änderungen enthält Absatz 11 künftig sechs - statt bisher drei - abstandsflächenrechtlich zulässige Maßnahmen, die keine nachträgliche Sicherung oder Erweiterung der bestehenden Abstandsflächen erfordern. Auch bedarf es für die genannten Maßnahmen, soweit es das Abstandsflächenrecht betrifft, keiner Abweichungsentscheidung nach § 69.

Nach Absatz 11 Satz 1 Nummer 1 und 3 sind bauliche Änderungen innerhalb bestehender Gebäude und Nutzungsänderungen ohne Einschränkung zulässig; sie tangieren die Abstandsfläche nicht. Die bisherige Einschränkung in Absatz 11 Satz 1 Nummer 2, nach der Nutzungsänderungen bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, zulässig sind, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, wird aufgegeben. Nutzungsänderungen sind damit ohne Einschränkungen bauordnungsrechtlich im Rahmen des Abstandsflächenrechtes zulässig.

Der Vorbehalt eines bestehenden Abstandes von 2,50 Meter nach Absatz 11 Satz 1 Nummer 2 trägt dem Brandschutz Rechnung. Ist der Abstand von 2,50 Meter eingehalten, ist die äußere bauliche Änderung zulässig.

§ 6 Absatz 11 Satz 1 Nummer 4 ermöglicht die Neuerrichtung von Dachräumen oder eines Dachgeschosses innerhalb der ursprünglichen Dachkubatur der zurückgebauten Dachräume oder des zurückgebauten Dachgeschosses. „Innerhalb der Abmessungen“ bedeutet hierbei, dass das neue Dach auch anders oder kleiner realisiert werden darf; entscheidend ist, dass nicht über die alte Dachkubatur hinaus gebaut wird. Die Regelung verhindert unwirtschaftliche „Dachneubauten“, bei denen unter Beibehaltung der äußeren Hülle aufwendig die Dachkonstruktion ausgewechselt wird, um die Abstandsflächenfrage nicht neu aufzuwerfen.

Nach Absatz 11 Satz 1 Nummer 5 ist auch die Neuerrichtung eines Dach- oder Staffelgeschosses, welche über den Anwendungsbereich der Nummer 3 hinausgeht, möglich, soweit durch diese Aufbauten die bestehende Abstandsfläche des Gebäudes nicht vergrößert wird.

Nummer 6 berücksichtigt die bisherige Regelung in Absatz 12 und wird nunmehr in Absatz 11 Satz 1 verortet und sieht den Fall vor, dass ein bestehendes Gebäude, zum Beispiel wegen bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr erhaltungsfähiger Bausubstanz beseitigt und in gleicher Kubatur an gleicher Stelle wiederaufgebaut wird. Eine

solche Beseitigung mit anschließendem Neubau wird nach der Rechtsprechung vom Bestandsschutz nicht umfasst und bedarf daher einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung. Für die betroffenen Nachbarn ist eine solche gesetzliche Regelung hinnehmbar, denn es macht keinen Unterschied, ob ein altes Gebäude saniert oder ein zeitgemäßer Neubau errichtet wird, solange sich aufgrund gleicher Kubatur von Alt- und Neubau keine größere nachbarliche Betroffenheit hinsichtlich der durch die Vorschriften über Abstandsflächen geschützten Belange ergibt (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz, Nachbarfriede). Die neue Formulierung lehnt sich an § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB an, in der eine ähnliche Konstellation im Außenbereich normiert ist, ohne die dort genannten Voraussetzungen an. In der Folge kann im Absatz 12 Satz 2 entfallen.

Bei Veränderungen, die über die sechs genannten Maßnahmen hinausgehen, entstehen Abstandsflächen, wobei jedoch ein Antrag auf Abweichung nach § 69 möglich ist. Die besondere Erwähnung der Abweichung verdeutlicht das besondere Interesse an der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bausubstanz. Sofern die Voraussetzungen des dortigen Absatzes 1 erfüllt werden, sind entsprechende Abweichungen zuzulassen.

Satz 3 stellt - unverändert - klar, dass Absatz 11 nicht für die nach Absatz 8 privilegierte Grenzbebauung gilt.

**g) Absatz 13 und 14**

Im Hinblick auf den Entfall des Absatzes 13 wird auf die Ausführungen zu § 6 Absatz 1 und 4 verwiesen. In der Folge wird Absatz 14 zu Absatz 13.

**5. zu § 7 Teilung von Grundstücken**

Die Änderung in Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 bewirkt einen dynamischen Verweis in das Vermessungs- und Katastergesetz. Durch die Änderung in Absatz 3 wird durch das Hinzufügen des Verweises auf § 71 Absatz 1 die Regelung redaktionell angepasst: Der Verweis stellt klar, dass die Bauaufsichtsbehörde auch einen Antrag auf Teilungsgenehmigung auf Vollständigkeit zu prüfen hat. Ist der Antrag auch nach Aufforderung der Behebung der Mängel unvollständig oder mit erheblichen Mängeln behaftet, greift auch hier die Rücknahmefiktion nach § 71 Absatz 1 Satz 3.

**6. zu § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

Viele Insektenarten erbringen elementare Ökosystemleistungen, zum Beispiel für die Bestäubung von Pflanzen, als Nahrungsgrundlage für andere Insekten und weitere Tiergruppen, für den Abbau organischer Masse, die biologische Kontrolle von Schadorganismen, die Gewässerreinigung oder die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Der Rückgang dieser Insekten und ihrer Ökosystemleistungen hat damit nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf uns Menschen.

1992 wurde von 178 Staaten der UNO ein globales Programm verabschiedet: die „Agenda 21“. Dieses Aktionsprogramm setzte damals bereits Leitlinien für das 21. Jahrhundert, vor allem solche zur nachhaltigen Entwicklung. 1997 bekannte sich die Europäische Union mit dem „Vertrag von Amsterdam“ zum Prinzip der nachhaltigen Entwicklung. 2001 wurde eine erste europäische Nachhaltigkeitsstrategie vorgelegt. 2002 wurde durch die damalige Bundesregierung die erste nationale Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Grundlage für die heutige Nachhaltigkeitspolitik ist die in 2015 von den

Staats- und Regierungschefs der 193 Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen verabschiedete „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ mit dem Titel „Die Transformation unserer Welt.“

Bei all diesen weltweiten und nationalen Zielen braucht es die konkrete Umsetzung und die findet überwiegend vor Ort – in der eigenen Kommune oder Region - statt. Seit dem „Agenda 21“-Prozess gibt es in zahlreichen Städten und Gemeinden eine engagierte Zivilgesellschaft, die zusammen mit Politik und Verwaltung vor Ort dafür Sorge trägt, dass Projekte zum Schutz und Umwelt und Klima Umsetzung finden.

Die Städte und Gemeinden setzen sich mit Klimafolgen-Anpassungskonzepten, dem Niederschlagswasser-Management, mit der Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur unter Aspekten der Minimierung von Treibhaus-Emissionen auseinander, konzipieren Mobilitätskonzepte, beschäftigen sich mit der Strom- und Wärmeversorgung ihrer Bevölkerung, entwickeln Potentialanalysen für den Einsatz erneuerbarer Energien, intensivieren die Freiraum- und Freiflächenplanung, denken bei der Stadtentwicklung nicht nur „ein-dimensional funktional“, sondern integrieren die verschiedenen Disziplinen wieder: Um Mensch und Umwelt auf ein verlässliches, nachhaltiges Fundament zu stellen.

Bereits heute sieht § 8 Absatz 1 BauO NRW 2018 vor, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen sind. Vorrang hiervor haben nach § 8 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 gemeindliche Satzungen.

Mit dem Begriff „Schottergarten“ sind Gartenflächen, zumeist Vorgärten, gemeint, die größtenteils mit Folie oder Vlies und anschließend Schotter, Splitt, Kies oder Mulchmaterialien wie Rindenmulch oder Holzhackschnitzel bedeckt werden und keine oder spärliche Bepflanzung aufweisen.

Die so gestalteten Flächen haben mehrere negative Auswirkungen auf unsere Umwelt, insbesondere in der Summe, wenn es innerhalb der Nachbarschaft zunehmend Nachahmer gibt:

a) Versiegelung:

In der Regel werden unter den Kies-, Schotter- oder Mulchflächen Folien oder Vliese eingebaut, die verhindern sollen, dass Unkräuter von unten durch- oder von oben einwachsen. Damit einhergehend entsteht jedoch, je nach Material, faktisch eine Voll- oder zumindest eine Teilversiegelung der Fläche. Da Niederschlagswasser nur noch zu einem geringen Teil vom Boden aufgenommen wird, kann es zu einer Überlastung der Entwässerungssysteme und – im ungünstigen Fall – zu Schäden am eigenen Gebäude führen. Darüber hinaus kommt Niederschlagswasser nicht dem natürlichen Grundwasserspeicher zugute. Auch wird der Boden geschädigt, indem der Luft- und Nährstoffaustausch nicht mehr stattfindet und die Bodenlebewesen massiv beeinträchtigt werden, sowohl was deren Menge als auch deren Zusammensetzung und die Möglichkeit der Interaktion betrifft.

b) Mikroklima:

Der Umfang an befestigten, nicht begrüneten Flächen beeinträchtigt das Mikroklima von Ortslagen erheblich - insbesondere im Sommer. An heißen Tagen heizen sich Steine

stark auf und geben die Hitze nachts ab. Infolge dessen bleiben die Umgebungstemperaturen kontinuierlich auf einem sehr hohen Niveau. Diese Veränderung bekommen bei zunehmendem Versiegelungsgrad letztlich nicht nur die unmittelbaren Nachbarn zu spüren, sondern kann sich auf gesamte Ortschaften auswirken, wenn die nächtliche Abkühlung nicht mehr wie bisher funktioniert, sondern das Mikroklima sich in Richtung Stadtklima entwickelt.

c) Rückgang der Artenvielfalt:

Unbepflanzte Schotter-, Kies- und Mulchflächen sind als Lebensräume für gartenbewohnende Tierarten wertlos. Sie bieten weder Insekten noch Vögeln Nahrung, Versteck- und Nistmöglichkeiten.

Darüber hinaus können „Schottergärten“ finanzielle Nachteile für die Eigentümerin oder den Eigentümer bergen: Die Gebühr für Niederschlagswasser bemisst sich in der Regel am Versiegelungsgrad und der Größe der entsprechenden Fläche. Von daher kann ein geschotterter und somit als zumindest teilversiegelt geltender Vorgarten durchaus zu höheren Niederschlagsgebühren für die Grundstückseigentümer führen. Ferner zu berücksichtigen: Sollte es bei der Zunahme von Starkregenereignissen durch die Versiegelung und die damit verbundene Überlastung der Entwässerung zu Schäden am eigenen Gebäude kommen, sind diese Schäden nicht zwangsläufig durch die Gebäudeversicherung abgedeckt, wenn festgestellt wird, dass die Grundstücksbesitzer gegen ihre Obliegenheitspflicht der wasserdurchlässigen Herstellung von Gartenflächen nach Landesbauordnung verstoßen haben.

Daher gilt: Jede und jeder Einzelne kann daher – neben den vielfältigen Anstrengungen der öffentlichen Hand – ihren und seinen Beitrag dazu leisten, den Lebensraum für Mensch und Umwelt mitzugestalten.

Daher wird § 8 Absatz 1 BauO NRW in seinen Anforderungen an die nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken präzisiert: Mit dem neu gestalteten § 8 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 soll ein allgemeines bauordnungsrechtliches Grundstücksbegrünungsgebot eingeführt werden, das sich auf eine nachrangige Mindestanforderung beschränkt. § 8 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018 stellt dabei den Vorrang gemeindlicher Satzungen vor § 8 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 her: § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB ermöglicht bereits heute Pflanz-, Bindungs- und Erhaltungsgebote in Bebauungsplänen, § 178 BauGB beinhaltet ein städtebauliches Pflanzgebot. § 89 Absatz 1 Nummer 7 ermöglicht - wie bisher - den Erlass örtlicher Bauvorschriften zur Begrünung und Bepflanzung.

„Nicht überbaut“ sind alle Flächen eines Grundstücks, die faktisch nicht mit (baulichen) Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 BauO NRW 2018 bebaut sind. Unter bebauten Grundstücken sind alle (Buch-)Grundstücke zu verstehen, auf denen sich faktisch (bauliche) Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 BauO NRW 2018 befinden, unbeschadet der Zulässigkeit der Anlagen oder des Verfahrens ihrer Zulassung. Unter Gartenflächen sind gärtnerisch angelegte Flächen oder Rasenflächen zu verstehen (zur Festsetzung „Grünfläche“ im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB). Mit „anderen Verwendungen“ unbebauter Flächen sind nur solche gemeint, die nicht selbst (bauliche) Anlagen darstellen, da in diesem Fall das Begrünungsgebot schon tatbestandlich nicht greift. Durch die Nachrangregelung wird klargestellt, dass die Verwendung von begrüntem unbebauten Grundstücksflächen für zulässige und – sofern erforderlich – zugelassene oder zuzulassende anderweitige Verwendungen an der Begrünungspflicht nicht

scheitern soll. § 8 Absatz 1 Satz 2 stellt dann insofern auch klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von Gartenflächen sowie das Aufbringen von Kunstrasen keine andere zulässige Verwendung der nicht überbauten Flächen der unbebauten Grundstücke darstellen.

Aus § 8 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018 ergibt sich, dass eine Grundstücksbegrünung dann nicht greift, wenn sie unmöglich ist, weil zum Beispiel das Grundstück vollständig überbaut ist, oder aber nur sehr eingeschränkt möglich ist. Für diese Fälle gilt als Substitut allerdings das Gebot der Begrünung (baulicher) Anlagen als „Soll-Vorschrift“. Einschränkungen können sich des Weiteren zum einen aus den Aspekten der Gestaltung, Beschaffenheit und Konstruktion hinsichtlich Tragfähigkeit, Brand-, Feuchtigkeits- und Korrosionsschutz ergeben, zum anderen aus der wirtschaftlichen Zumutbarkeit unter Einbeziehung der Folgekosten. Die Begrünung von Dächern, Wänden und Fassaden erfordert eine entsprechende Planung nach den anerkannten Regeln der Technik.

§ 8 Absatz 1 BauO NRW 2018 ist – wie bereits die heutige geltende Fassung – nicht nachbarschützend, so dass Dritte mit eigenem rechtlich geschützten Interesse die Begrünung von benachbarten Grundstücken oder (baulichen) Anlagen nicht verlangen können. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass ein Rechtsschutz gegen eine bestimmte den Nachbarn beeinträchtigende Begrünung aufgrund anderer Rechtsnormen gegeben sein kann.

§ 8 Absatz 2, der für den Neubau offener Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen für Nicht-Wohngebäude eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaik-Anlage beinhaltet, wird in den § 48 (Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze) versetzt. Die Absätze 2 und 3 können entfallen, da die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen keine Unterscheidung nach der Art der Eigentümerin oder des Eigentümers kennt: Die Rechtsfolgen des § 8 treten unabhängig von ein, ob es sich um öffentliche oder private Flächen handelt. In der Folge werden die bisherigen Absätze 4 und 5 zu den Absätzen 2 und 3.

**7. zu § 11 Baustelle**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

**8. zu § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse**

§ 13 Satz 1 wird um die Aggregatzustände von Wasser in Form von Schnee und Eis ergänzt. § 32 Absatz 8 führt bisher die Vorschrift, nach der Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben müssen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert. An der bisherigen Stelle war die Regelung unter „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken, Dächer“ geführt, so dass es sich bei der Änderung lediglich um eine gesetzessystematische handelt.

**9. zu § 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zustimmung**

In § 21 Absatz 4 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Das bisherige Schriftformerfordernis wird durch einen Antrag in Textform ersetzt. Die Zulassung einer Antragstellung in Textform (§ 126b BGB) eröffnet die Möglichkeit zur Nutzung auch einfacher elektronischer Kommunikation (zum Beispiel E-Mail ohne qualifizierte

elektronische Signatur). Wegen des Verständnisses des Begriffs „Textform“ wird auf den Begriff im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Bezug genommen, wo er in § 126b BGB wie folgt definiert ist:

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“

**10. zu § 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

Die Änderung in Absatz 2 Satz 4 bewirkt einen dynamischen Verweis in das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen.

**11. zu § 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

Die Änderung in Absatz 2 bewirkt einen dynamischen Verweis in das nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz.

**12. zu § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**

Die Änderung des § 26 Absatz 3 bewirkt eine Anpassung an die Musterbauordnung und erleichtert das „Bauen mit Holz“: Am 21. Juni 2021 hat das Deutsche Institut für Bautechnik die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL - Fassung: Oktober 2020)“ veröffentlicht. Diese hat die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise – M-HFHolzR (Fassung Juli 2004)“ abgelöst und findet dort Anwendung, wo bauordnungsrechtliche Landesregelungen dies gestatten. Mit dem Runderlass vom 15. Juni 2021 (MBL NRW. 2021 S. 444, geändert durch Runderlass vom 17. Juli 2022 (MBL NRW. 2022 S. 654)) über die „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW)“ nach § 88 ist die neue Holzbau-Richtlinie im Land Nordrhein-Westfalen eingeführt worden. Der Runderlass trat am 1. Juli 2021 in Kraft.

In der neuen MHolzBauRL werden Anforderungen an feuerwiderstandsfähige Bauteile in Holzrahmen- und Holztafelbauweise für Standardgebäude der Gebäudeklasse 4 sowie an feuerwiderstandsfähige Bauteile in Massivholzbauweise für Standardgebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 beschrieben. Neben den neu hinzu gekommenen Anforderungen an Massivbauteile wurden auch Anforderungen an Außenwandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 ergänzt. Bei der Errichtung dieser feuerwiderstandsfähigen Bauteile handelt es sich um Bauarten, für die eine Übereinstimmungserklärung durch den Anwender der Bauart (Unternehmer) nach § 17 Absatz 4 gefordert wird.

### 13. zu § 28 Außenwände

In § 28 Absatz 5 wird Satz 3 neu aufgenommen: Dies dient zur Anpassung an die Musterbauordnung und steht im Zusammenhang mit der „Muster-Richtlinie über brand-schutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL - Fassung: Oktober 2020)“, die über die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW eingeführt ist.

### 14. zu § 32 Dächer

§ 32 Absatz 5 dient vorrangig dem Schutz angrenzender Gebäude in giebelständiger Bauweise: In Satz 1 ist der Grundsatz geregelt, dass Dachüberstände, Dachgesimse, Zwerchhäuser und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Oberlichte so anzuordnen und herzustellen sind, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. In der bisherigen Fassung waren von dem Satz 1 auch Solaranlagen erfasst. Da der bisherige, in § 32 Absatz 5 enthaltene, Mindestabstand von Solaranlagen aufgegeben werden soll, ist gleichsam eine Streichung in Satz 1 erforderlich.

Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 sieht daher vor, dass Abstände für die dort genannten Bauteile von der Außenfläche von Brandwänden und von der Mittellinie gemeinsamer Brandwände nicht einzuhalten sind, wenn

- diese Wände 0,30 m über die Dachhaut geführt werden,
- die genannten Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, wobei Öffnungen innerhalb der vorgegebenen Abstände nicht zulässig sind, oder
- die genannten Bauteile durch aufsteigende Brandwände oder anstelle von Brandwänden zulässigen Wänden mit ausreichender Höhe so geschützt sind, dass eine Brandübertragung nicht zu befürchten ist.

Die Anforderungen nach Teil A 2.1.9 VV TB NRW an Anschlüsse von Öffnungen, für die kein Nachweis der harten Bedachung vorliegt, sind zu beachten.

Die in Absatz 5 Satz 2 bisher geforderten Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden von 0,50 m (bei Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen) bzw. 1,25 m (in den übrigen Fällen) haben mitunter dafür gesorgt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb von Solaranlagen auf Dächern von schmalen Gebäuden (Reihen- und Doppelhäusern) nicht möglich ist und eine Investition deshalb ausblieb: Beispielsweise sind bei einem Abstand von 1,25 m und einer Breite eines Reihenhauses von 6 m rund 40 % der Fläche und bei einem Abstand von 50 cm immerhin noch ca. 20 % der Dachfläche nicht nutzbar.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hatte bereits am 16. Dezember 2022 - im Vorgriff auf die nun vorliegende gesetzliche Änderung - auf dem Erlasswege Regelungen für Solaranlagen im Hinblick auf die Abstände zu Brandwänden getroffen, um den weiteren Ausbau der Erneuerbaren Energien im Land Nordrhein-Westfalen zu befördern: Die Gefahr eines Brandübertrags auf benachbarte Gebäude wird durch Solaranlagen nicht wie durch Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten erhöht. Die Wandbreite der Brandwand oder der Wand anstelle einer Brandwand darf von Solaranlagen nicht überbaut werden. Insbesondere dürfen Solaranlagen nicht über Brandwände hinweg durchlaufen oder auch nur durch Leitungen verbunden sein. Nach bisherigen Erfahrungen gehen von Solaranlagen bei ordnungsgemäßer Installation und Wartung nur geringe

Brandgefahren aus. Löscharbeiten der Feuerwehr sind auch bei auf Dächern installierten Solaranlagen weiterhin möglich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, bei Gebäuden besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) besondere Anforderungen zu stellen: Dies gilt auch für Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden oder auch zu Rauchableitungsöffnungen.

Der neue Satz 2 sieht mithin keine Abstände von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bzw. einer solarthermischen Anlage auf Dachflächen mehr vor: Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung stellen keine ähnlichen Dachaufbauten im Sinne von Satz 2 Nummer 2 dar. Der neue Regelungsinhalt geht damit über die zuletzt beschlossene Änderung der Musterbauordnung hinaus.

Absatz 8 wird aus den Vorschriften des Dritten Teils (Bauliche Anlagen), Viertes Abschnitt „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer“ in die Vorschriften des Dritten Teils, Zweiter Abschnitt „Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung“ versetzt. Auf die Erläuterungen zu § 13 wird verwiesen. In der Folge wird der bisherige Absatz 9 zu Absatz 8.

**15. zu § 33 Erster und zweiter Rettungsweg**

Die in § 33 Absatz 1 Satz 1 vorgenommene Änderung dient der Klarstellung: Die in § 33 Absatz 1 Satz 1 enthaltene Anforderung gilt für Geschosse mit Aufenthaltsräumen. Für Räume, welche nicht als Aufenthaltsraum einzustufen sind (zum Beispiel Technikräume oder Kellergeschosse ohne Aufenthaltsräume), gilt die Anforderung nach zwei voneinander unabhängiger Rettungswege nicht.

**16. zu § 39 Aufzüge**

§ 39 Absatz 4 wird an die zuletzt beschlossene Änderung der Musterbauordnung angepasst: Satz 1 sieht vor, dass in Gebäuden Aufzüge in ausreichender Anzahl einzubauen sind. Hiervon sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit mehr als drei oberirdischen Geschossen ausgenommen.

Satz 2 wird neugefasst, inhaltlich gestrafft und damit die Regelung der Musterbauordnung übernommen: Bei bestehenden Gebäuden ist der Einbau eines Aufzuges regelmäßig mit sehr großem Aufwand verbunden, sofern er sich überhaupt realisieren lässt. Oftmals liegen die baulichen Voraussetzungen für die nachträgliche Ausstattung mit einem Aufzug nicht vor, so zum Beispiel, weil der Treppenraum zu klein ist und wegen fehlenden Platzes auch die Anordnung eines Aufzuges an der Außenseite des Gebäudes ausscheidet. Die Pflicht zur Schaffung oder zur Erweiterung eines Aufzugs kann darüber hinaus wirtschaftlich unzumutbar sein und damit das Vorhaben insgesamt in Frage stellen. Daher sieht § 39 Absatz 4 Satz 2 vor, dass die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen entfällt, wenn beispielsweise bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Aufstockung um zusätzliche Geschosse geschaffen wird. Die Privilegierung gilt auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen, die zum Beispiel bei einer Aufstockung nicht höher geführt werden müssen.

Mit der Neuregelung ist auch künftig ein Abweichungsantrag nach § 69 für den Verzicht auf einen Aufzug nicht mehr erforderlich, der für jeden Einzelfall gesondert zu begründen war.



**17. zu § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeenerzeugung, Brennstoffversorgung**

Feuerstätten sind nach § 2 Absatz 9 in oder an Gebäuden ortsfest genutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen. Die Anforderungen des § 42 werden durch die Feuerungsverordnung konkretisiert. Die Bestimmungen des Immissionsschutzrechts, insbesondere der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, bleiben unberührt.

§ 42 Absatz 4 Satz 1 sieht vor, dass Abgase von Feuerstätten durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen sind, dass keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen. Damit die Feuerstätten eines Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können, sieht Satz 2 vor, dass die Abgasanlagen in entsprechender Anzahl und Lage herzustellen sind. Im Zuge des Austausches von Feuerungsanlagen hin zu einer CO<sub>2</sub>-ärmeren Versorgung werden zunehmend Gas-Absorptions-Wärmepumpen verbaut: Bei einer Gas-Absorptions-Wärmepumpe handelt es sich um eine Feuerstätte im Sinne des Absatzes 1 bzw. § 2 Absatz 9. Hierbei handelt es sich um gasbetriebene Wärmepumpen ohne (elektrische) Verdichtung, bei denen das Abgas derart verdünnt wird, dass die Wärmepumpen hinsichtlich des Umfangs der Belästigungen vergleichbar mit Elektrowärmepumpen sind.

Satz 4 beinhaltet insofern eine Erleichterung für diese Feuerungsanlagen, da für sie - aufgrund der Abgasverdünnung - die Anforderungen der Sätze 1 bis 3 keine Geltung entfalten sollen.

Die Änderung in Absatz 7 Satz 1 ist redaktioneller Art.

**18. zu § 42a Solaranlagen**

§ 42a (Solaranlagen) wird neu in die Landesbauordnung eingefügt und innerhalb der Vorschriften über die „Technische Gebäudeausrüstung“ - nach den Vorschriften über die „Feuerungsanlagen, sonstigen Anlagen zur Wärmeenerzeugung, Brennstoffversorgung“ - sachlogisch verortet.

Mit § 42a wird eine Verpflichtung zur Installation und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen im Land Nordrhein-Westfalen etabliert: Eine Anlage zur Stromerzeugung durch Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage) ist jede ortsfest installierte Einrichtung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Eine Dachfläche ist die Summe aller Einzeldachflächen eines Gebäudes. Einzeldachflächen bilden hierbei die zusammenhängenden Teilflächen einer Gesamtdachfläche, die durch sie umschließende Dachkanten voneinander abgrenzbar sind.

Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Baubeginn ab einem im Gesetz näher bestimmten Zeitpunkt beginnt, eine Pflicht zur Installation und zum Betrieb entsprechender Anlagen besteht. Dabei wird eine gestaffelte Einführung einer entsprechenden Ausstattung im Rahmen der Technischen Gebäudeausrüstung vorgesehen: Für Nichtwohngebäude soll die Verpflichtung ab dem 1. Januar 2024,

für Wohngebäude ab dem 1. Januar 2025 Geltung entfalten. Satz 2 sieht vor, dass die Installation und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auch für solche Gebäude gilt, die nach § 63 unter den dort genannten Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt sind und deren Baubeginn nach dem 1. Januar 2024 (bei Nichtwohngebäuden) bzw. 1. Januar 2025 (bei Wohngebäuden) liegt. Die Unterscheidung ist insofern erforderlich, da ansonsten ausschließlich baugenehmigungspflichtige Gebäude von der Verpflichtung erfasst wären. Da Satz 1 und 2 keine Unterscheidung zwischen öffentlicher oder privater Bauherrschaft trifft, gelten die Zeitpunkte unabhängig davon, ob ein Gebäude durch das Land Nordrhein-Westfalen, eine Kommune, eine Privatperson oder durch juristische Personen errichtet wird.

Des Weiteren kann eine Bauherrschaft sich zur Erfüllung der Verpflichtung auch eines Dritten bedienen - Absatz 1 regelt nur die Pflicht, aber nicht wer letztlich eine entsprechende Anlage installiert und betreibt.

Satz 3 sieht allgemeingültig vor, dass bei der Installation der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie jeweils das technisch-wirtschaftliche Optimum der Dachflächen auszuschöpfen ist. Das Nähere zur Ausgestaltung der Verpflichtung erfolgt in einer Rechtsverordnung.

Satz 5 regelt, wie auch an anderen Stellen in dem Gesetz, dass, wenn Kommunen, beispielsweise in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen, Festlegungen über die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen haben, diese maßgeblich sind. Damit unterliegen entsprechende Beschlüssen in Kommunen einem Bestandsschutz.

Absatz 2 regelt die grundsätzliche Verpflichtung, dass auf geeignete Dachflächen von Landesliegenschaften möglichst bis zum 31. Dezember 2025 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie installiert und betrieben werden. Damit kommt das Land Nordrhein-Westfalen seiner Vorbildwirkung nach.

Absatz 3 weitet den Anwendungsumfang zur Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Bestandsgebäude im Falle einer vollständigen Erneuerung der Dachhaut aus. Für Gebäude, die sich im Eigentum der Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen befinden, wird der Erfüllungszeitpunkt bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut auf den 1. Juli 2024 vorgezogen. Damit wird der Vorbildwirkung der öffentlichen Hand Rechnung getragen.

In Absatz 4 werden Arten von Anlagen aufgezählt, für die die Verpflichtung nach den Absätzen 1 bis 3 nicht gelten: Hierzu gehören Gebäude mit einer Dachfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>, die im Land Nordrhein-Westfalen verfahrensfrei errichtet werden können, sowie Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nebst Fliegenden Bauten. Bei einer Ausnahme nach Absatz 4 bedarf es keiner Abweichungsentscheidung nach § 69 durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

Absatz 5 regelt sodann tatbestandsausschließende Ausnahmen von der Pflicht der Absätze 1 bis 3 und mit der Folge, dass die Vorschrift in den dort genannten Fällen nicht anzuwenden ist und eine Installationspflicht nicht besteht: Die Pflicht entfällt, wenn ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht (Nummer 1 Buchstabe a). Dies kann zum Beispiel dann gegeben sein, wenn städtebauliche Satzungen, bauleitplanerische Festsetzungen oder andere Rechtsvorschriften dem Vollzug der Regelung

entgegenstehen. Ein Widerspruch zu einer sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflicht ist aber nur dann gegeben, wenn mit der Erfüllung der Pflicht aus § 42a ein Verstoß gegen eine sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrift einhergehen würde. Dies ist nicht der Fall, wenn die Pflicht aus § 42a und die öffentlich-rechtliche Vorschrift gleichsam erfüllt werden können.

Nach Nummer 1 Buchstabe b) können die Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 3 entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich ist. Technische Unmöglichkeit liegt beispielsweise dann vor, wenn das Dach eines Gebäudes ausschließlich aus Dachflächen besteht, die nicht für eine Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie geeignet sind. Hierzu gehören beispielsweise nicht plane Dachflächen, mit lichtdurchlässigem Glas bedeckte Dachflächen, Dachflächen, die der Belichtung oder der Be- und Entlüftung dienen oder das die jeweilige Dachfläche tragende Gebäudeteil keine ausreichende Standsicherheit zur Aufnahme von zusätzlichen Lasten einer entsprechenden Anlage zulässt. Zur technischen Unmöglichkeit zählt auch der Umstand, dass eine Einspeisung des mittels solarer Strahlungsenergie erzeugten Stroms in das öffentliche Netz nach einer Netzverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Nummer 1 Buchstabe c) umfasst eine fehlende wirtschaftliche Vertretbarkeit, die zu einem Entfall der Verpflichtung aus den Absätzen 1 bis 3 führen kann: Dies kann beispielhaft der Fall sein, wenn die Verpflichteten bei der Errichtung einer entsprechenden Anlage erhebliche steuerliche Nachteile in Bezug auf ihre sonstige Geschäftstätigkeit erfahren würden.

In Nummer 1 Buchstabe d) wird ein Auffangtatbestand angelegt, der einen Entfall der Verpflichtung nach den Absätzen 1 bis 3 für den Fall vorsieht, dass die Pflichterfüllung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Nummer 2 lässt die Verpflichtung aus den Absätzen 1 bis 3 entfallen, wenn das wirtschaftliche Flächenpotential für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bereits durch die Errichtung und den Betrieb von solarthermischen Anlagen ausgeschöpft ist.

Zur weiteren Konkretisierung der Anforderungen aus § 42a wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, nähere Anforderungen per Rechtsverordnung zu erlassen (§ 87 Absatz 1 Nummer 1).

**19. zu § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler**

Der Musterbauordnung folgend, werden die bisherigen Sätze 1 bis 3 aus Absatz 1 in den § 47 (Wohnungen) überführt. Es handelt sich um eine gesetzessystematische Änderung.

**20. zu § 46 Aufenthaltsräume**

§ 46 Absatz 1 Satz 1 legt den Grundsatz fest, dass Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von 2,40 Meter aufweisen müssen. Die Änderung der Sätze 2 bis 5 bewirkt eine inhaltliche Straffung gegenüber dem geltenden Gesetz.

Im Hinblick auf die Mindesthöhe für Aufenthaltsräume im Dachraum und in Kellergeschossen führt die neue Regelung zu keiner inhaltlichen Änderung. Bei diesen genügt eine lichte Höhe von 2,20 m (Satz 2). Eine gesonderte Abweichungsentscheidung unter den Voraussetzungen des § 69 ist hierfür nicht erforderlich. Halbsatz 2 im Satz 2 stellt klar, dass Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 Meter außer Betracht bleiben.

Satz 3 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Satz 2 auf und sieht insofern abweichend zu Satz 1 vor, dass für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 eine lichte Höhe von mindestens 2,30 Meter gestattet werden kann.

Im § 46 wird sowohl in Absatz 1 als auch in Absatz 2 auf den Begriff der „Netto-Raumfläche“ abgestellt (Neufassung der DIN 277 1:2016 01). Materielle Änderungen gehen damit nicht einher.

## **21. zu § 47 Wohnungen**

§ 47 Absatz 2 sieht in der geltenden Gesetzesfassung vor, dass eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume unzulässig ist. Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf wird diese Vorgabe im Land Nordrhein-Westfalen aufgegeben. Die Vorschrift findet sich in keinem anderen Bundesland wider, so dass diese auch im Land Nordrhein-Westfalen aufgegeben werden kann. In der Folge werden die bisherigen Absätze 3 und 4 zu den Absätzen 2 und 3.

Mit Absatz 4 wird der Regelungsinhalt aus § 43 (Sanitäre Anlagen, Wasserzähler) in § 47 - gekürzt - überführt. Satz 1 entspricht der Musterbauordnung und nimmt den bisherigen Regelungstatbestand aus § 43 Absatz Satz 1 und 2 auf. Auf eine Vorgabe, dass jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen mindestens eine Toilette haben muss, kann insoweit verzichtet werden, als dass sich entsprechende Vorgaben aus anderen Rechtsvorschriften ergeben (beispielsweise Arbeitsstättenverordnung, § 49 Absatz 2 (Barrierefreies Bauen - öffentlich zugängliche Anlagen), Sonderbauverordnung u.a.). § 43 Absatz 1 Satz 3 ist des Weiteren entbehrlich. Um die Vermietbarkeit einer Wohnung zu gewährleisten, werden Toiletten(räume) für Wohnungen heute per se in den Wohnungen selbst errichtet.

Absatz 5 regelt, in Abgrenzung zu § 50 Absatz 2 Nummer 8 (großer Sonderbau), dass an Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, keine Anforderungen wie an Sonderbauten zu stellen sind, wenn die Nutzungseinheiten einzeln für bis zu sechs Personen, nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf oder einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt bis zu zwölf Personen bestimmt sind. Durch die Änderungen wird die „sechste“ Person (Nummer 1) bzw. die „zwölfte“ Person (Nummer 3) jeweils miterfasst. Für diese Nutzungseinheiten gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Wohnungen.

## **22. zu § 48 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder**

Die „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW)“ vom 14. März 2022 (GV. NRW. 2022 S. 287) regelt die Pflicht, bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder her-

zustellen. § 48 Absatz 1 beinhaltet Tatbestände zur Erfüllung der mit einem Bauvorhaben einhergehenden Stellplatzpflichten. Der Gesetzeswortlaut wird dahingehend vervollständigt, dass die Stellplatzpflicht - nach örtlicher Bauvorschrift - auch durch die Zahlung eines Ablösungsbetrages durch die Bauherrschaft gegenüber der Gemeinde erfüllt - sprich: abgelöst - werden kann.

Absatz 1a nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 8 Absatz 2 in geänderter Form auf: Satz 1 sieht - wie bisher - vor, dass bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über dieser Fläche eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten ist. Die Stellplatzfläche hat - wie bisher - einem Nichtwohngebäude zu dienen. Nach § 2 Absatz 8 sind „Stellplätze [...] Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen“. Satz 2 nimmt tatbestandliche Ausnahmen von der Pflicht auf: Wie bisher entfällt die Pflicht, wenn die Stellplatzfläche unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet wird. Satz 2 Nummer 2 entspricht inhaltlich § 42a Absatz 2 Nummer 2. Damit wird für Bauherrschaften ein Gleichklang der Vorschriften bzw. der Ausnahmetatbestände erreicht.

Satz 3 sieht für den Fall des Entfalls der Verpflichtung vor, dass der Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Pflicht aufzuerlegen ist, je fünf Stellplätzen auf der Stellplatzfläche einen geeigneten Laubbaum zu pflanzen und entsprechend zu unterhalten. Ziel von Satz 1 ist es, wenn die Befestigung von großen Grundstücksflächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr nicht zu vermeiden ist, zumindest die negativen Auswirkungen von großen, befestigten Grundstücken auf das Mikroklima in einem Wohnviertel oder in einer Stadt abzumildern. Insofern sieht dann auch konsequenterweise Satz 3 vor, dass, wenn die Pflicht nach Satz 2 entfällt, der Bauherrschaft die Anpflanzung und die Unterhaltung geeigneter Laubbäume als Pflicht aufzuerlegen ist.

### **23. zu § 49 Barrierefreies Bauen**

Die Anpassungen in Absatz 1 und 2 im Hinblick auf den Umfang der Barrierefreiheit sind redaktioneller Art: Der Umfang der Barrierefreiheit von Wohnungen (Absatz 1) ergibt sich in Verbindung mit der VV TB NRW Anlage A 4.2/3, der von baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind (Absatz 2) in Verbindung mit der VV TB NRW Anlage A 4.2/2. Mit den genannten Anlagen wurde die DIN 18040-2 im Land Nordrhein-Westfalen als technisches Regelwerk (§ 3 Absatz 2 Satz 3) eingeführt und gelten als allgemein anerkannte Regeln der Technik.

Die Änderung in Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 beruht auf einer entsprechenden Änderung der Musterbauordnung. Die Streichung des Satzes 5, wonach Wohngebäude nicht öffentlich zugänglich sind, kann ersatzlos entfallen, da sich der Umstand bereits aus Absatz 2 Satz 2 ergibt.

### **24. zu § 50 Sonderbauten**

Die Änderung resultiert aus einer Änderung der Musterbauordnung und ist redaktioneller Art.

### **25. zu § 52 Grundpflichten**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

**26. zu § 53 Bauherrschaft**

In Absatz 1 wird das Schriftformerfordernis zur Anpassung an die Musterbauordnung durch die Textform ersetzt. Es wird auf die Erläuterungen zu § 21 verwiesen. Bei den übrigen Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen.

**27. zu § 54 Entwurfsverfassende**

In Absatz 2 Satz 2 wird das bisherige Unterzeichnungserfordernis in Übereinstimmung mit der Musterbauordnung aufgegeben. Hiervon unberührt bleibt die Verantwortlichkeit von Fachplanerinnen und Fachplaner für die von ihnen gefertigten Unterlagen. Die Änderung in Absatz 3 bewirkt einen dynamischen Verweis in die Gewerbeordnung. In Absatz 4 kann Satz 2 ersatzlos entfallen: Die bisher dort enthaltene Frist war eine Ausschlussfrist; ein Bedarf zur Verlängerung ist nicht gegeben.

**28. zu § 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden**

Den Bauaufsichtsbehörden werden durch die Landesbauordnung und den, der Landesbauordnung, nachgeordneten Vorschriften gesetzliche Aufgaben auferlegt, die ein hohes Maß an Verantwortung für die Allgemeinheit mit sich bringen. Insbesondere die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörden, die für den Vollzug der Landesbauordnung und ggfs. anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zuständig sind, üben Tätigkeiten aus, bei denen höchste Qualifikation und Wissen erforderlich sind. Durch die zugewiesenen Aufgaben der Gefahrenabwehr sind sie im besonderen Maße verpflichtet, die an sie gestellten Ansprüche zu erfüllen.

Die Bauaufsichtsbehörden sehen sich fortwährend mit einem großen Umfang von Gesetzesänderungen im Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht sowie im Baunebenrecht konfrontiert. Diese Anpassungen und Änderungen, aber auch die ständige Weiterentwicklung des Standes der Technik, machen eine regelmäßige Fort- bzw. Weiterbildung erforderlich. Die bisherigen Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass der überwiegenden Mehrheit der Gemeinden eine fortwährende Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein wichtiges Anliegen ist.

Die Neueinführung einer Fort- und Weiterbildungsverpflichtung dient als Chance, neue Herausforderungen zu bewältigen und die bereits erworbenen fachlichen Kenntnisse fortzuentwickeln und zu vertiefen. Ferner bieten Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen die Gelegenheit, zusätzliche Kompetenzen zu erwerben. Sie dienen damit sowohl dem Schutz der Bauherrschaften und der am Bau Beteiligten als auch dem Schutz der Allgemeinheit.

Beamtinnen und Beamte sind bereits nach den Vorschriften nach dem Gesetz über die Beamtinnen und Beamten des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbeamtengesetz - LBG NRW) verpflichtet, ihre Kenntnisse und Fähigkeiten zu erhalten und fortzuentwickeln und insbesondere an Fortbildungen in dienstlichem Interesse teilzunehmen. Eine ähnliche Verpflichtung lässt sich auch für die Tarifbeschäftigten aus dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst entnehmen. Nunmehr soll eine Verpflichtung direkt in der Landesbauordnung Verankerung finden.

Veranstaltungen zur Fort- und Weiterbildung können zum Beispiel in Form von Seminaren, Fachvorträgen, Lehrgängen oder Workshops durchgeführt werden. Als Themenschwerpunkte kommen insbesondere Themen des Bauordnungsrechts (Verfahrensrecht, aktuelle Gesetzesänderungen und Rechtsprechung), Bauplanungsrechts sowie Themen der Technik und der Ausführung von Bauvorhaben (Baukonstruktion, Baustatik, Tragwerksplanung, technische Regelwerke, Bauphysik, Brandschutz, Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, technische Gebäudeausstattung (insbesondere im Hinblick auf den weiteren Ausbau der Erneuerbaren Energien) in Betracht. Satz 3 sieht daher - ergänzend zur Verpflichtung nach Satz 1 - vor, dass die Bauaufsichtsbehörden den Fachkräften die Teilnahme an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zu ermöglichen haben.

Die nähere Ausgestaltung der Fort- und Weiterbildungsverpflichtung wird in einer noch zu erarbeitenden Rechtsverordnung geregelt. Die Rechtsgrundlage für einen Erlass einer Rechtsverordnung soll durch § 87 Absatz 2 Nummer 3 eingeführt werden.

**29. zu § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

**30. zu § 60 Grundsatz**

Mit dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Drs.-Nr. 17/12033) hat der Landtag Nordrhein-Westfalen per Änderungsantrag (Drs.-Nr. 17/14088) beschlossen, dass die Bauherrschaft für die verfahrensfreie Beseitigung von Anlagen nach § 62 Absatz 3 Satz 1 beantragen kann, ein Genehmigungsverfahren durchzuführen. Insofern wird nun § 60 Absatz 1 derart angepasst, dass die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen einer Baugenehmigung bedarf, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes geregelt ist.

Auch mit diesem Gesetzentwurf bleibt es bei der Verfahrensfreiheit für die Beseitigung von Anlagen unter den in § 62 Absatz 3 genannten Voraussetzungen. Eine bauaufsichtliche Genehmigung für die Beseitigung von Anlagen ist nicht erforderlich, da an das „Ob“ der Beseitigung baurechtliche Anforderungen, die in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen wären, nicht gestellt werden. Im Geltungsbereich von Veränderungssperren (vgl. § 14 Absatz 1 Nummer 1, Absatz 2 BauGB), in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (vgl. § 144 Absatz 1 Nummer 1 BauGB) und im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen (vgl. § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB) bestehen eigenständige Genehmigungserfordernisse, sodass die gemeindliche Planungshoheit durch das unveränderten Entfallen der Genehmigungsbedürftigkeit der Beseitigung von Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Im Einzelfall in Betracht kommende andere öffentlich-rechtliche Voraussetzungen für die Beseitigung von Anlagen - namentlich solche des Denkmalschutzes - können in fachrechtlichen Genehmigungsverfahren (etwa im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren) abgearbeitet werden. Sicherheitsrechtlich relevant ist demgegenüber lediglich der Vorgang, das „Wie“ der Beseitigung der Anlagen: Diesem Vorgang sind die im Hinblick auf die Standsicherheit der Nachbargebäude zugeordneten Vorkehrungen zuzuordnen.

**29. zu § 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

Vor dem Hintergrund der vorzunehmenden Änderungen, insbesondere zur Anpassung der Gesetzesverweise, erfolgt eine Neufassung von § 61: Die Änderungen in den Nummern 3, 5, 6 und 8 bewirken einen dynamischen Verweis in das jeweilige, dort genannte Gesetz.

Die Änderung in Nummer 1 stellt eine begriffliche Klarstellung im Hinblick auf die Benutzung eines Gewässers dar (bisher: Nutzung). Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Die Änderung in Nummer 4 ist erforderlich, da mit der Überführung der Regelungen hinsichtlich der überwachungsbedürftigen Anlagen aus dem Produktsicherheitsgesetz in das Gesetz über überwachungsbedürftige Anlagen der bisherige Verweis auf das Produktsicherheitsrecht die überwachungsbedürftigen Anlagen nicht mehr erfasst. Die Anpassung der Nummer 4 stellt eine Anpassung an die insoweit geänderte Musterbauordnung dar.

Der bisherige Satz 2 in Absatz 1 kann gestrichen werden: Satz 2 enthält Rechtsverweise auf die Vorschriften der Gesetze über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen. Unverändert sind damit auch das Baugenehmigungsverfahren bzw. das bauaufsichtliche Zustimmungsverfahren nach den Vorgaben über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das zu genehmigende Vorhaben UVP-pflichtig ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn die Umweltverträglichkeit bereits Gegenstand der Prüfung und Abwägung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gewesen ist und die entsprechenden Belange daher schon dort ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.

Absatz 2 kann entfallen, da nach § 75 Absatz VwVfG NRW bzw. § 75 Absatz 1 VwVfG die Planfeststellung ohnehin Konzentrationswirkung entfaltet, soweit nicht andere Rechtsvorschriften gleiche oder entgegenstehende Bestimmungen enthalten, ergibt sich diese Rechtsfolge unmittelbar aus den genannten Normen. Gleiches gilt für Plangenehmigungen.

### **30. zu § 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

Einleitend zu den verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 62 Absatz 1: Verfahrensfreie Vorhaben können grundsätzlich ohne jede (bauaufsichtliche) Beteiligung der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden (unberührt bleiben besondere Genehmigungserfordernisse wie zum Beispiel nach §§ 144, 173 des Baugesetzbuchs). Bauvorlagen sind nicht einzureichen. Die Verfahrensfreiheit von Vorhaben entbindet nicht von der Einhaltung der berührten bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 60 Absatz 2) etwa des Umweltrechtes oder beispielsweise des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes, die im Ergebnis ein verfahrensfreies Vorhaben auch unzulässig machen können.

Lässt ein Bebauungsplan zum Beispiel Garagen nicht oder nur auf bestimmten Flächen zu, ändert sich an dieser Beschränkung durch die Verfahrensfreiheit nach § 62 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b nichts. Die Garage darf dann nicht bzw. nur auf der im Bebauungsplan zugelassenen Fläche gebaut werden.



Ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben darf nicht in einen genehmigungsbedürftigen und einen verfahrensfreien Teil aufgespalten werden. Ist ein (an sich) verfahrensfreies Bauvorhaben Teil des genehmigten Bauvorhabens (zum Beispiel im Falle der Errichtung eines Wohnhauses mit Garage), unterfällt es als dessen unselbständiger Teil dem dafür erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren (OVG Schleswig, Urteil vom 12. September 2019 – 1 LB 6/ 15 –, juris, Rn. 40). Anlagen, die isoliert betrachtet verfahrensfrei wären, werden von der Genehmigungspflicht für ein Bauvorhaben nur dann erfasst, wenn sie nach der Konzeption der Bauherrschaft und nach ihrer Funktion in einem engen baulichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem genehmigungspflichtigen Gesamtvorhaben stehen (OVG Berlin, Beschluss vom 23. August 1988 – 2 S 7.88 –, juris). Ein einheitliches Baugeschehen darf also nicht künstlich in isoliert betrachtet verfahrensfreie Teile bzw. Einzelarbeiten aufgeteilt werden. Enthält eine Baugenehmigung zum Gesamtvorhaben Nebenbestimmungen zu Anlagen oder Bauteilen aus dem Katalog des § 62 Absatz 1, sind diese zu erfüllen, da sie materielle Anforderungen an die Gesamtanlage darstellen.

Soll bei verfahrensfreien Vorhaben von Bestimmungen der Landesbauordnung oder von aufgrund der Landesbauordnung erlassenen Vorschriften (ausgenommen örtliche Bauvorschriften aufgrund des § 89) abgewichen werden, ist eine isolierte Abweichung nach § 69 erforderlich, die von der Bauaufsichtsbehörde erteilt wird. Soll von einer örtlichen Bauvorschrift nach § 89 oder nach dem Baugesetzbuch abgewichen werden, erteilt die Gemeinde nach § 69 Absatz 3 die Abweichung. Soll sowohl von einer Bestimmung der Landesbauordnung als auch von einer gemeindlichen Satzung abgewichen werden, sind zwei Abweichungen zu beantragen.

Sollen im räumlichen Zusammenhang mehrere verfahrensfreie Bauvorhaben (zum Beispiel Garagen, Ladestationen) errichtet werden, ändert das an der Verfahrensfreiheit nichts, solange es sich um selbstständige Einzelvorhaben handelt und die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. Mehrere für sich gesehen verfahrensfreie Bauvorhaben unterliegen jedoch dann einem bauaufsichtlichen Verfahren, wenn sie baulich eine Einheit bilden bzw. in einem oder als ein Vorhaben ausgeführt werden sollen und zusammen genommen die Grenzen der Verfahrensfreiheit (§ 62) überschreiten. Die Abgrenzung von Einzel- und Gesamtvorhaben erfolgt unter entsprechender Anwendung der obenstehenden Ausführungen.

In § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d wird klargestellt, dass die bisher unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen verfahrensfreien Gewächshäuser, auch dann verfahrensfrei bleiben, wenn diese mit Solaranlagen ausgestattet sind.

Die Anpassung der Begrifflichkeit in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c) ist erforderlich, da, statt dem Begriff „Gebäudetrennwände“ in § 30, der Begriff „innere Brandwände“ Verwendung findet.

Für die Verbändeanhörung: In Nummer 3 Buchstabe b werden zwei Gestaltungsvarianten zur Verbändeanhörung vorgetragen.

Variante 1:

In Nummer 3 Buchstabe b erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Durch die Streichung der Begrifflichkeit „je Grundstücksgrenze“ erfolgt zugleich eine Klarstellung im Hinblick auf die Verfahrensfreiheit von gebäudeunabhängigen Solaranlagen.

Variante 2:

In Nummer 3 Buchstabe b wird die bisherige Begrenzung je Grundstücksgrenze durch eine flächenmäßige Begrenzung von bis zu 100 m<sup>2</sup> ersetzt. Durch die Änderung erfolgt eine Klarstellung im Hinblick auf die Verfahrensfreiheit von gebäudeunabhängigen Solaranlagen.

Die Änderung in Nummer 3 Buchstabe c) ist zum einen redaktioneller Art und stellt eine Anpassung an die Formulierung in der Musterbauordnung dar. Durch die Streichung der bisherigen Einschränkung, dass diese Art von Windenergieanlagen nicht in „allgemeinen und besonderen [Wohngebieten] sowie in Mischgebieten“ zulässig waren, wird Potential im städtischen Raum für derartige Anlagen geschaffen. Sofern eine Windenergieanlage mit bis zu 10 Metern Gesamtanlagenhöhe in reinen Wohngebieten errichtet werden soll, bedarf es unverändert einer Baugenehmigung. Aus Gründen des Nachbarschutzes werden die Anlagen unter den Vorbehalt des Absatzes 1 Satz 2 gestellt.

Nummer 3 Buchstabe d) wird - inhaltlich geändert - in die Nummer 4 versetzt. Es wird auf die zugehörigen Erläuterungen verwiesen. In der Folge wird der bisherige Buchstabe e), in welchem die Verfahrensfreiheit von Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von Windenergieanlagen geregelt ist, zu dem Buchstaben d).

In Nummer 4 werden drei Tatbestände, die der Verfahrensfreiheit unterliegen sollen, neu aufgenommen: Buchstabe c) sieht die Verfahrensfreiheit für Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der energetischen Versorgung (einschließlich der Wärmeversorgung) von gewerblich und industriell genutzten Gebäuden für einen Zeitraum von 24 Monaten vor. Voraussetzung ist, dass der Bauherr vor der Benutzung der Anlage von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder von einer oder einem Sachverständigen bescheinigt wird, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Wegen der Lage auf den Energiemärkten sind Unternehmen, vor allem in Industriebereichen, gezwungen, auf der einen Seite Erdgas durch Brennstoff-Substitution von anderen Brennstoffen einzusparen und auf der anderen Seite so die Produktionsfähigkeit aufrechtzuerhalten. Für den Fall eines Brennstoffwechsels („Fuel-Switch“) wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits Erleichterungen, zum Beispiel befristete Abweichungen der Emissionsgrenzwerte, in das Bundes-Immissionsschutzgesetz aufgenommen.

Nach § 1 Absatz 1 der 4. BImSchV bedarf unter anderem die Errichtung und der Betrieb der Anlagen zur Erzeugung von Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (wie Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, soweit den Umständen nach zu erwarten ist, dass sie länger als während der zwölf Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden.

Im Zusammenhang mit der Umstellung der Befuerung von Erdgas auf Erdöl bei Dampfkesselanlagen wurden auch im Rahmen der arbeitsschutzrechtlichen Erlaubnisspflicht nach § 18 Absatz 1 Nummer 1 BetrSichV Erleichterungen im Erlasswege getroffen.

Möglichkeiten für einen kurzfristigen Brennstoffwechsel bieten unter anderem (mobile) Anlagen zur Wärmeerzeugung in Form von Dampferzeugern und Lagertanks. Mobile Wärmeerzeuger, die nicht länger als zwölf Monate am gleichen Ort errichtet und betrieben werden, unterliegen nicht dem immissionsschutz-rechtlichen Genehmigungsverfahren.

Solche Anlagen bedürfen hingegen nach dem geltenden Recht regelmäßig einer Baugenehmigung, soweit keine Verfahrensfreiheit in Betracht kam. Nach der Vorgängerregelung waren lediglich singulär (auch im Freien) aufgestellte Feuerstätten, die schnell von den angeschlossenen Leitungen getrennt werden konnten, von der Verfahrensfreiheit nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 (Anlage der technischen Gebäudeausrüstung) oder Nummer 4 (Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger, Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger) erfasst. Darunter fallen grundsätzlich auch mobile und stationäre Wärmeerzeuger, die - wenn auch nur vorübergehend - ortsfest an oder in einem Gebäude errichtet werden. Ausgenommen von der Verfahrensfreiheit sind jedoch unter anderem solche freistehenden Abgasanlagen, die eine Höhe von 10 Metern überschreiten (Nummer 2).

Fertig konfektionierte Teile einer Wärmeversorgungsanlage (bestehend aus Feuerstätte, Regelungstechnik und Schaltschränken, (ggf. getrennt aufzustellender und anzuschließender) Abgasanlage und (ggf. getrennt aufzustellendem) Brennstoffversorgungstank), die zum Beispiel in einem transportablen Container eingebaut werden, bedurften bislang einer Baugenehmigung. Fertig konfektionierte bedeutet hierbei, dass die auch nachträglich vorzunehmenden Installationen (Aufstellen der Feuerstätte, des Schaltschranks, innere Verkabelungen, Not-Aus-Schalter etc.) bereits vorhanden sind und nur noch das äußere Anschließen an die Leitungen der baulichen Anlage, Abgasanlage und Brennstofflagertanks notwendig wird.

Bauordnungsrechtlich werden die Feuerstätten durch die Verbindung mit den Heizungs- bzw. Wärmeversorgungs- oder Dampfleitungen der baulichen Anlage zu einem Bestandteil der technischen Gebäudeausrüstung der baulichen Anlagen.

Durch die Aufnahme in den Katalog der Verfahrensfreiheit wird eine erhebliche Verfahrenserleichterung bei Vorhaben im bauordnungsrechtlichen Verfahren geschaffen. Auch die Feststellung der wasserrechtlichen Eignung wird nunmehr nicht mehr im Baugenehmigungsverfahren geprüft (vgl. § 63 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz).

Nummer 4 Buchstabe d) nimmt den bisher unter Nummer 3 Buchstabe d) geregelten Sachverhalt in geänderter Form auf: Demnach sind Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellenheizungen und Wärmepumpen bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt. Die Bauherrschaft hat sich bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder an Abgasleitungen von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger bescheinigen zu lassen, dass die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen soll vor der Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein. Blockheizkraftwerke und Brennstoffzellenheizungen dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn sie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt haben.

Stellt die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger Mängel fest, hat sie oder er diese Mängel der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. § 42 Absatz 7 Satz 1 und Satz 3 gelten nicht für Abgasanlagen, die gemeinsam mit der Feuerstätte in Verkehr gebracht werden und ein gemeinsames CE-Zeichen tragen dürfen.

Eine Brennstoffzelle wandelt die eingesetzte Energie in einem elektrochemischen Prozess hocheffizient in Elektrizität und Wärme um. Dies im Unterschied zu herkömmlichen Heizgeräten, die auf Basis von emissionsintensiven Verbrennungsprozessen arbeiten. Für den Umwandlungsprozess benötigt die Brennstoffzelle Wasserstoff, den sie selbst mit Erdgas erzeugt. Eine Voraussetzung für den Einbau einer Brennstoffzellenheizung ist also ein Erdgas-Anschluss im Gebäude. Als „Nebenprodukt“ der Stromgewinnung entsteht Wärme, die für Heizzwecke und die Warmwasseraufbereitung genutzt werden kann. Steigt der Bedarf an Wärme oder Brauch-Warmwasser im Gebäude kurzfristig an, wird die integrierte Gas-Brennwert-Zusatzheizung zugeschaltet.

Mit der Aufnahme von Brennstoffzellenheizungen in den Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben soll dem Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft und der Technologie-Offenheit Rechnung getragen werden.

Nummer 4 Buchstabe e) sieht vor, dass Flüssiggastankstellen mit einem Flüssiggasbehälter mit weniger als drei Tonnen Fassungsvermögen für die Versorgung von Kraftfahrzeugen verfahrensfreie Bauvorhaben darstellen. Mit der Aufnahme des Buchstabens wird eine bestehende Lücke zwischen Nummer 6 Buchstabe a) und Nummer 15 Buchstabe b) geschlossen und insoweit eine Klarstellung erreicht.

Nummer 4 Buchstabe f) nimmt die bisherige Regelung aus der Nummer 4 Buchstabe c), erster Teil, auf und verweist auf die Erforderlichkeit einer Bescheinigung durch die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeisterin oder den bevollmächtigen Bezirksschornsteinfegermeister (§ 42 Absatz 7).

Nummer 4 Buchstabe g) nimmt den übrigen Regelungsinhalt aus der bisherigen Nummer 4 Buchstabe c) unverändert auf.

Die Änderung in Nummer 5 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) bewirkt klarstellend und regelungserweiternd, dass Antennen und Antennen tragende Masten auf Gebäuden, gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, 20 Meter (bisher: 15 Meter) hoch sein dürfen. Zugleich entfällt die Höhenbeschränkung für den Außenbereich. Die Änderungen sollen insbesondere den weiteren Ausbau des Mobilfunks, auch in den ländlichen Räumen im Land Nordrhein-Westfalen, bauordnungsrechtlich erleichtern. In beiden Fällen bleibt es bei der Voraussetzung für die Verfahrensfreiheit, dass eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit zu bescheinigen hat.

In Nummer 7 Buchstabe a und b wird jeweils klargestellt, dass die dort genannten - auch bisher - verfahrensfreien Anlagen auch dann verfahrensfrei bleiben, wenn diese jeweils mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bestückt werden.

In Nummer 10 Buchstabe a) erfolgt eine klarstellende Regelung hinsichtlich der Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt von bis zu 100 m<sup>3</sup> (einschließlich dazugehö-

riger luftgetragener Überdachungen): Die bisherige Regelung sah eine Baugenehmigungspflicht im Außenbereich vor. Die neugestaltete Vorschrift sieht hingegen eine Verfahrensfreiheit im Außenbereich dann vor, wenn das Schwimmbecken eine Nebenanlage eines in höchstens 50 Metern Entfernung liegenden Gebäudes mit Aufenthaltsräumen darstellt. Dies führt einerseits zu einer Entlastung der Bauaufsichtsbehörden und stellt andererseits eine bürgerfreundliche Regelung für in den ländlichen Räumen im Land Nordrhein-Westfalen lebenden Menschen dar.

In Nummer 11 Buchstabe g) wird klargestellt, dass die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit bei der Erneuerung von Balkonen oder bei dem Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück durch eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person zu bescheinigen ist.

Nummer 15 Buchstabe a) wird redaktionell gestrafft: Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup> stellen - überdacht oder nicht überdacht - verfahrensfreie Bauvorhaben dar. Nummer 15 Buchstabe b) wird an die Musterbauordnung angepasst und um Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung erweitert. Zu unterscheiden ist zwischen der Verfahrensfreiheit von Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen (§ 18 Absatz 1 Nummer 6 der Betriebssicherheitsverordnung) und von Ladestationen für Elektromobilität. Die Verfahrensfreiheit von Füllanlagen bzw. der Ladestationen umfasst auch eine ggf. damit verbundene Nutzungsänderung, so zum Beispiel eine hinzutretende gewerbliche Nutzung.

Es muss sich insoweit allerdings um selbstständige Vorhaben handeln. Das heißt im Falle von freistehenden öffentlichen oder privaten Ladestationen für Elektromobilität, dass diese zwar mehrere Ladeanschlüsse („Steckdosen“) haben können, dies aber nur an einem Standort.

Die Verfahrensfreiheit umfasst nicht die Errichtung einer E-Tankstelle mit mehreren Ladesäulen auf einer genehmigten Tankstelle: Soll eine Ladestation für Elektromobilität auf einer genehmigten Tankstelle errichtet werden, kann dies die Genehmigungsfrage nach (§ 18 Absatz 1 Nummer 6 BetrSichV) erneut aufwerfen, insbesondere wenn die Ladestation für Elektromobilität im Explosionsbereich der Tankstelle errichtet wird. Tankstellen sind nach § 2 Gesetz über überwachungsbedürftige Anlagen (ÜAnlG) in Verbindung mit § 2 Absatz 13 BetrSichV überwachungsbedürftige Anlagen und nach § 18 BetrSichV erlaubnispflichtig (§ 61 Nummer 5).

Ladestationen für Elektromobilität in oder an Gebäuden, dazu zählen Garagen, Parkdecks oder Tiefgaragen, sind Teile von Leitungsanlagen und Bestandteil der technischen Gebäudeausrüstung, die nach § 62 Absatz 1 Nummer 2 verfahrensfrei sind.

Satz 2 wird entsprechend der vorstehenden Erläuterungen angepasst: In der Praxis hat sich gezeigt, dass insbesondere Bescheinigungen, die vor der Benutzung der Anlagen auszustellen sind, im Nachhinein Herausforderungen mit sich bringen. Daher wird für die genannten Anlagen nunmehr gefordert, dass diese vor der Errichtung einzuholen sind. Damit gelangt der Bauherr rechtzeitig vor dem Bau einer dieser verfahrensfreien Anlagen zur Kenntnis, ob die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (können).

Absatz 3 Satz 3 wird an die Musterbauordnung angepasst; das Schriftformerfordernis wird gestrichen. Die Änderung in Satz 6 behebt einen Verweisfehler infolge der Änderung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Drs.-Nr. 17/14088). Satz 7 wird an die Musterbauordnung angepasst und sieht vor, dass die Bauherrschaft den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 60 Absatz 1 und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen hat (Baubeginnsanzeige).

### **33. zu § 63 Genehmigungsfreistellung**

§ 63 regelt die Bauvorhaben, die einer Baugenehmigung bedürfen, aber von der Genehmigungspflicht freigestellt werden.

In § 63 Absatz 1 Satz 1 werden mit der Änderung Wohngebäude bis Gebäudeklasse 4 - unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 - der Genehmigungsfreiheit unterworfen. Die Änderung korrespondiert einerseits mit der Musterbauordnung sowie anderen Landesbauordnungen, geht aber nicht weiter darüberhinaus. In der Musterbauordnung werden alle Gebäude mit Ausnahme von Sonderbauten unter den dort genannten Voraussetzungen genehmigungsfreigestellt.

Absatz 1 Satz 2 regelt insofern unverändert, dass die Genehmigungsfreistellung nicht für Sonderbauten nach § 50 und nicht für größere Wohn- und Nichtwohnbauvorhaben gilt, die in der Nähe von sogenannten Störfallbetrieben verwirklicht werden sollen. Hierbei handelt sich unverändert um die Umsetzung der SEVESO III-Richtlinie.

Bei den Wohngebäuden kommt es nicht darauf an, ob die Wohnfläche von mehr als 5 000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche in einem oder mehreren Gebäuden errichtet wird oder ob es sich um reine Wohngebäude oder gemischt genutzte Gebäude handelt. Bei öffentlich zugänglichen Gebäuden ist nicht die Gesamtgröße des Gebäudes maßgeblich, sondern nur, ob aufgrund des Bauvorhabens die Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucherinnen oder Besucher ermöglicht wird. Die redaktionelle Anpassung des zweiten Satzteils in Satz 2 dient einer Anpassung an die Musterbauordnung. Die Änderung in Satz 3 stellt eine Erleichterung im Hinblick auf die baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird.

§ 63 Absatz 2 bedarf insofern keiner Änderungen, da die in Absatz 2 genannten Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen sind, damit die Genehmigungsfreistellung vorliegt. Ein Bauvorhaben, das nur nach der Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuchs genehmigt werden kann, widerspricht dem Bebauungsplan und ist daher in einem vereinfachten Verfahren nach § 64 zu behandeln.

Bei der Erstellung der erforderlichen Bauvorlagen (Absatz 3) ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zu achten.

Liegen die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung vor, wird auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verzichtet (Genehmigungsverzicht). Die Bauaufsichtsbehörde hat dafür zu prüfen, ob der Geltungsbereich des Genehmigungsfreistellungsverfahrens eröffnet ist (§ 63 Absatz 1) und ob die Bauvorlagen vollständig vorliegen (§ 63 Absatz 5, § 70 Absatz 2 Satz 1). Diese Prüfung hat nach Eingang

des Antrags zu erfolgen. Die Monatsfrist des § 63 Absatz 3 Satz 2 beginnt erst dann zu laufen, wenn die Bauvorlagen ordnungsgemäß und damit vollständig vorliegen. Die Frist bleibt allerdings von der Prüfung der Vollständigkeit der Bauvorlagen unberührt, das heißt für den Fall, dass die Bauvorlagen von Anfang an ordnungsgemäß eingereicht wurden, beginnt die Monatsfrist unmittelbar mit der Einreichung des Antrags zu laufen. Die Gemeinde ist schnellstmöglich über das Ergebnis der Prüfung zu unterrichten. Ergibt die Prüfung, dass Bauvorlagen nicht ordnungsgemäß eingereicht wurden, weist die untere Bauaufsichtsbehörde die Antragstellerin oder den Antragsteller hierauf hin. Wenngleich die Rücknahmefiktion des § 70 Absatz 2 im Genehmigungsverfahren keine Anwendung findet, kann mit dem Hinweis auf fehlende Bauvorlagen auf eine Frist zur Nachbesserung gesetzt werden. Werden die Bauvorlagen bis zum Ablauf der Frist nicht nachgebessert, kann die Gemeinde dies zum Anlass nehmen, sich gegen die Genehmigungsfreistellung des Vorhabens zu erklären und die Durchführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens zu verlangen. Das Genehmigungsverfahren ist dann beendet.

Liegen die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung nicht vor bzw. bestehen gegen das Vorhaben (zum Beispiel aufgrund von sonstigen Erkenntnissen oder Hinweisen auf Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften) anderweitige Bedenken, hat die untere Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde darüber zu informieren, so dass die Gemeinde von ihrer Möglichkeit Gebrauch kann, sich gegen die Genehmigungsfreistellung des Vorhabens zu erklären, woraufhin ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden kann. Die untere Bauaufsichtsbehörde selbst ist nicht zur Verfahrensumstellung befugt. Versäumt es die Gemeinde, sich rechtzeitig gegen die Genehmigungsfreistellung des Vorhabens zu erklären, bleibt es der unteren Bauaufsichtsbehörde unbenommen, gefahrenabwehrrechtlich einzuschreiten (§ 58 Absatz 2 Satz 2, §§ 79 und 80).

Keine Ausnahme oder Befreiung ist die Zulassung des geringfügigen Vor- und Zurücktretens bzw. des geringfügigen Überschreitens von festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen nach § 23 Absatz 2 bis 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Zulassung von Anlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Absatz 5 BauNVO, soweit die Zulässigkeit nicht im Bebauungsplan ausgeschlossen oder beschränkt wurde, da das Gesetz diesen Spielraum bereits zulässt und es sich insofern um eine Zulassungsentscheidung im Rahmen des geltenden Rechts und nicht um eine echte Ausnahme oder Befreiung handelt.

Gleiches gilt für geringfügige Abweichungen festgesetzter Höhen von baulichen Anlagen (§ 18 Absatz 2 BauNVO) oder für geringfügige Überschreitungen zulässiger Grundflächen (§ 19 Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 2, Satz 4, § 21a Absatz 3 Halbsatz 2 BauNVO). Zuständig für die Zulassung in diesen Fällen ist die Bauaufsichtsbehörde. Ein Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich, eine eventuelle Äußerung der Gemeinde ist aber im Rahmen der Ermessensausübung zu würdigen. Die Zulassung kann formlos beantragt werden. Die Zulassung erfolgt durch einen Bescheid der Bauaufsichtsbehörde, der als isolierte Abweichung zwar keine Baugenehmigung darstellt, aber entsprechend der Gemeinde zu übermitteln ist.

Absatz 3 Satz 4 und 5 werden an die Musterbauordnung angepasst: Zur Erleichterung der Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens sieht § 63 Absatz 3 Satz 5 kein Formerfordernis für die Erklärung der Gemeinde vor, wonach bereits vor Ablauf der

Monatsfrist mit dem Bau begonnen werden kann. Von der Mitteilung ist die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Und dort sollte zu Rechtsicherheit zumindest die Erklärung bzw. ein ergänzender Vermerk darüber in Textform zu den Akten genommen werden. Was die (ablehnende) Erklärung der Gemeinde nach § 63 Absatz 2 Nummer 4 angeht, ist im elektronischen Verfahren nach § 63 Absatz 5 Satz 5 zu verfahren.

Absatz 3 Satz 6 wird an die Musterbauordnung - unter Berücksichtigung der nordrhein-westfälischen Rechtslage im Hinblick auf die Bauzeitunterbrechung - angepasst: Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 4 und 5 mit dessen Ausführung nicht begonnen wurde, oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Absatz 4 wird, der Musterbauordnung und den Bauordnungen anderer Länder folgend, aufgegeben: Die Beteiligung richtet sich nach § 72. Hinzu kommt, dass nur solche Bauvorhaben von der Genehmigung freigestellt werden können, die die Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllen. In der Folge werden die bisherigen Absätze 5 bis 8 zu den Absätzen 4 bis 7.

Die Änderung in Absatz 4 (neu) beinhaltet zum einen eine Korrektur des Normverweises und zum anderen die Streichung des Wortes „überdacht“: Dies stellt eine Verfahrenserleichterung für dort genannte Anlagen dar, wenn sie einem Gebäude nach Absatz 1 dienen.

Die Änderungen in Absatz 5 (neu) und in Absatz 6 (neu) stellen redaktionelle Änderungen dar.

#### **34. zu § 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

§ 64 sieht für alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht als große Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 zu qualifizieren sind, ein vereinfachtes, das heißt eingeschränktes Genehmigungsverfahren vor, bei dem nur bestimmte öffentlich-rechtliche Vorschriften zu prüfen sind.

Für die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegenden Vorhaben ist die von der Bauaufsichtsbehörde durchzuführende bauaufsichtliche Prüfung im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich eingeschränkt. Die Prüfung erfasst das Bauplanungsrecht, aus dem Bauordnungsrecht die §§ 4 (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden), 6 (Abstandsflächen), 48 (Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze) und 49 (Barrierefreies Bauen), die örtlichen Bauvorschriften, beantragte Abweichungen und im Übrigen sonstiges öffentliches Recht, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird. Nummer 1 Buchstabe d) bewirkt, dass der Brandschutz bei Klein- und Mittelgaragen nicht von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ist. Auch dies stellt eine Verfahrenserleichterung dar. Satz 2 stellt unverändert klar, dass die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes nicht geprüft werden.

Es entfällt damit im vereinfachten Genehmigungsverfahren mit Ausnahme des genannten Bauordnungsrechts und der örtlichen Bauvorschriften das sonstige Bauordnungsrecht sowie auch eine Prüfung der bautechnischen Anforderungen, die die Standsicher-



heit und den Brandschutz betreffen. Der Brandschutz wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nur im Falle von Sonderbauten - mit Ausnahme bestimmter Garagen - durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Mit der enumerativen Aufzählung der zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften stellt das Gesetz ein beschränktes „Pflichtprüfprogramm“ für die Behörde auf. Während die Musterbauordnung und zahlreiche Bundesländer im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren kein Bauordnungsrecht prüfen lassen, stellt eine Rückführung auf die sicherheitsrelevanten Vorschriften eine zielführende Entlastung der Bauaufsichtsbehörden und damit einen Beitrag zur Beschleunigung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens dar.

### **35. zu § 66 Typengenehmigung**

Die Erteilung einer Typengenehmigung bietet sich an, wenn bauliche Anlagen in derselben Ausführung an vielen Stellen errichtet werden sollen. Vor dem Hintergrund des Regelungsinhaltes in Absatz 1 Satz 2 (eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen) können die Absätze 5 und 6 entfallen. In der Folge wird die Überschrift auf den Kern der Regelung zurückgeführt. Das Instrument dient der Verwaltungsvereinfachung, da der Typ der baulichen Anlage durch die oberste Bauaufsichtsbehörde einheitlich für das ganze Land genehmigt werden kann. In den vergangenen zehn Jahren wurden keine Anträge auf Typengenehmigung an die oberste Bauaufsichtsbehörde gestellt.

### **34. zu § 67 Bauvorlageberechtigung**

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind Bauvorlagen zu fertigen. Diese sind, soweit es sich um Gebäude handelt, von ausreichend qualifizierten Personen zu erstellen, damit gewährleistet wird, dass die gesetzlichen Anforderungen (vorrangig die Landesbauordnung und das Baugesetzbuch) eingehalten werden. Zweck der Regelung ist insbesondere die Sicherung der Gefahrenabwehr (vor allem Brandschutz und Standsicherheit) und der Wirtschaftlichkeit sowie die Wahrung der Baukultur.

§ 67 Absatz 1 wird zum einen an die Musterbauordnung angepasst: Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder von einem Entwurfsverfasser erstellt sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist. Für die Entwurfsverfassenden gilt zudem § 54 im Hinblick auf deren Sachkunde und Erfahrung sowie weiteren Vorgaben im Hinblick auf die Einbindung anderer Fachkräfte.

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser (§ 54) verantwortet die Bauvorlagen als Erstellerin oder Ersteller. Sie oder er muss die Bauvorlagen dafür nicht unbedingt selbst hergestellt haben. Das vormalige Unterschriftserfordernis ist zur Erleichterung der Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens entfallen. Es genügt, dass aus den Bauvorlagen die Identität der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers hervorgeht.

Satz 2 sieht vor, dass die Anforderung der Bauvorlageberechtigung für geringfügig oder technisch einfache Bauvorhaben, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Aus-

bildung als nach Absatz 2 verfasst werden, nicht gilt. Satz 3 regelt insofern, neu in Absatz 1, statt wie bisher in Absatz 2, welche Anlagen als geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben gelten. Änderungen gegenüber dem bisherigen Katalog aus Absatz 2 werden im neuen Satz 3 nicht vorgenommen.

In Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 5 erfolgen redaktionelle Überarbeitungen des geltenden Gesetzes. Nummer 6 nimmt insofern neu die sogenannten „auswärtigen Dienstleister“ auf, die - je nachdem, welchem Recht sie unterfallen - über § 18 oder § 25 des Baukammergesetzes entsprechend unter den dort genannten Voraussetzungen erfasst werden. Die Bauvorlageberechtigung dieser auswärtigen Dienstleisterinnen und Dienstleister kann nur den Umfang annehmen, wie sie auch in ihrem Niederlassungsmitgliedstaat bauvorlageberechtigt sind.

Absatz 3 nimmt neu die sogenannte „kleine Bauvorlageberechtigung“ für bestimmte Handwerksmeisterinnen und -meister sowie ihnen nach der Handwerksordnung gleichgestellten Personen für Gebäudeklassen 1 und 2 auf (Satz 1). Satz 2 sieht als eine der Voraussetzungen vor, dass diese für die genannten Bauvorlagen nach fünf Jahren nach Erwerb der Qualifikation berechtigt werden. Satz 3 nimmt sodann Regelungen für Angehörige anderer EU-Mitgliedstaaten, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz auf, in denen diese zur Erbringung von Entwurfsleistungen nach Satz 1 rechtmäßig niedergelassen sind, eine vergleichbare Berechtigung vorweisen können und diese Leistungen nur vorübergehend und gelegentlich im Land Nordrhein-Westfalen erbringen. Aus Gründen des Verbraucherschutzes werden in den Sätzen 4 bis 9 weitere Anforderungen gestellt. Satz 10 sieht vor, dass die nach Satz 1 genannten Personen das erstmalige Tätigwerden der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen anzuzeigen haben und diese in einem gesonderten Verzeichnis zu führen sind. Satz 11 und 12 beinhalten ebenfalls Verfahrensregelungen.

Die Absätze 4 bis 8 bleiben unverändert.

### **35. zu § 68 Bautechnische Nachweise**

§ 68 wird aus gesetzes-technischen Gründen neu gefasst. Die damit - gegenüber dem geltenden Recht - verbundenen Änderungen werden nachfolgend dargestellt. Absatz 1 wird von den Formulierungen her weitestgehend an die Musterbauordnung angepasst.

Zum Absatz 2: Die Möglichkeit, bautechnische Nachweise und die Bescheinigungen noch nach Erteilung der Baugenehmigung spätestens bis zur Anzeige des Baubeginns einzureichen, sorgt in der Praxis beim Thema Brandschutz für Herausforderungen, da nachträglich eingereichte Nachweise unter anderem nicht mehr Bestandteil der Baugenehmigung werden. Vor diesem Hintergrund wird Satz 1 Nummer 3 herausgelöst und in einen neuen Satz 1 überführt: Satz 1 sieht nun vor, dass Bescheinigungen einer sachverständigen Person oder einer sachverständigen Stelle nach § 87 Absatz 2, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, vor Erteilung der Baugenehmigung einzureichen sind. In der Folge wird der bisherige Satz 1 zu Satz 2: Dieser wird redaktionell gestrafft. In dem neuen Satz 3 wird das Schriftformerfordernis - wie im Übrigen auch - zugunsten der Textform ersetzt.

Absatz 3 nimmt Folgeänderungen, die im Zusammenhang mit Absatz 1 und 2 stehen, auf. Die Änderung in Absatz 4 Satz 1 stellt eine Folgeänderung zu Absatz 1 Satz 2 (neu)

dar: Für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und -anlagen, für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 sowie für Sonderbauten - mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche bis 1 000 m<sup>2</sup> (Klein- und Mittelgaragen) - bedarf es keiner Bescheinigungen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Im Falle der Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und -anlagen sowie der Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 ist eine Erklärung der Entwurfsfassenden über die Entsprechung der Brandschutzanforderungen ausreichend.

Die Änderung in Absatz 6 Satz 1 dient der Verfahrenserleichterung. Der bisherige Satz 5 wird in den Absatz 7 - in überarbeiteter Form - überführt. Die Sätze 6 und 7 können wegen einer bestehenden Redundanz entfallen.

Absatz 7 sieht im Satz 1 (neu) vor, dass, wenn bautechnische Nachweise durch eine sachverständige Person oder eine sachverständige Stelle nach § 87 Absatz 2 bescheinigt werden, die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 (Abweichungen) nicht geprüft werden. Das Ausstellen einer Bescheinigung setzt eine Prüfung voraus. Damit werden auch die Fälle erfasst, in denen in den bautechnischen Nachweisen Abweichungsanträge enthalten sind. Hierüber entscheiden die sachverständigen Personen oder sachverständigen Stellen nach Maßgabe der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 2 eigenständig.

### **38. zu § 69 Abweichungen**

Über die Änderung in § 69 Absatz 1 Satz 2 wird die Normenkette sachlogisch geschlossen. In § 69 Absatz 1 Satz 3 sollen über die Erweiterung in Nummer 4 Abweichungen von den §§ 4 bis 16 und §§ 26 bis 49 auch zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen ermöglicht werden. Diese Innovationsklausel wird Raum für kreative Lösungen für Bauaufgaben bieten. Satz 4 kann - infolge der Schließung der Normenkette - entfallen. Die Änderung in Absatz 1a ist redaktioneller Art. In Absatz 2 wird - der Musterbauordnung folgend - das Schriftformerfordernis aufgegeben.

### **39. zu § 70 Bauantrag, Bauvorlagen**

Das Schriftlichkeits- bzw. Unterschriftserfordernis soll für den Bauantrag und die Bauvorlagen zur Erleichterung der Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens entfallen. Daher wird Absatz 1 vollständig an die Musterbauordnung angepasst: Die Änderung hat zur Folge, dass eine schriftliche Antragstellung nicht mehr erforderlich ist. Der Bauantrag kann auch auf elektronischem Weg eingereicht werden. Die Möglichkeit, den Bauantrag und die erforderlichen Bauvorlagen papierbasiert bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen, bleibt weiterhin bestehen.

Einzureichen sind die alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die zur Bearbeitung des Bauantrages, also insbesondere die nach der Bauvorlagenverordnung erforderlichen Unterlagen, einzureichen (Absatz 2 Satz 1). Im Übrigen sind Bauvorlagen nur dann erforderlich, soweit die betreffenden Anforderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Satz 2, wonach die Bauaufsichtsbehörde zulassen kann, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden, bleibt unberührt. Absatz 3 wird an die Musterbauordnung infolge des Entfalls des Schriftformerfordernisses angepasst.

#### 40. zu § 71 Behandlung des Bauantrags

§ 71 Absatz 3 Satz 5 sieht klarstellend vor, dass, wenn die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person oder sachverständigen Stelle nach § 87 Absatz 2 vorlegt, vermutet wird, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind. Hiervon unberührt bleiben die bautechnischen Nachweise nach § 68.

Absatz 2 regelt die Behandlung des Bauantrages, wenn derselbige und die Bauvorlagen vollständig sind. Der bisherige Satz 2 kann entfallen, da § 87 (Rechtsverordnungen) die entsprechenden Ermächtigungen zur Ausgestaltung des Verfahrens enthält.

Absatz 5 wird neu in die Landesbauordnung aufgenommen: Die Richtlinie (EU) 2018/2001 - Erneuerbare-Energien-Richtlinie (im Folgenden kurz: RED II (Renewable Energies Directive II) - bildet auf europäischer Ebene den neuen Rechtsrahmen für die Förderung der erneuerbaren Energien und ersetzt insoweit die bislang geltende Erneuerbare-Energien-Richtlinie vom 23. April 2009 (RED I), die mit Wirkung zum 1. Juli 2021 aufgehoben wurde. Die Richtlinie setzt ein verbindliches Gesamtziel der Europäischen Union im Hinblick auf den Gesamtanteil von Energie aus erneuerbaren Quellen am Bruttoendenergieverbrauch fest. Demzufolge soll der Anteil erneuerbarer Energien bis 2030 auf mindestens 32 Prozent des Gesamtanteils erhöht werden. Das EU-weite Ausbauziel soll mittels eines neuen Konzeptes ohne verbindliche Unterziele für die Mitgliedstaaten erreicht werden. Kern der neuen Umsetzungsstrategie sind die eingebundenen, nationalen Energie- und Klimapläne der Mitgliedstaaten. Zur Ermittlung des Gesamtanteils erneuerbarer Energien in einem Mitgliedstaat ist der Bruttoendenergieverbrauch aus erneuerbaren Energiequellen in den Bereichen Elektrizität, Wärme und Kälte sowie im Verkehrssektor zu berücksichtigen. Entscheidend ist grundsätzlich die in dem jeweiligen Mitgliedstaat aus erneuerbaren Quellen erzeugte Energiemenge.

Die RED II ist von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umzusetzen. Bei der Umsetzung verbleibt den Mitgliedstaaten die Wahl der Form und der Mittel. Mit dem neuen Absatz 5 werden die für das Bauordnungsrecht relevanten Artikel 15 und 16 der Richtlinie umgesetzt.

Nach Artikel 16 der Richtlinie („Organisation und Dauer des Verfahrens zur Genehmigungserteilung“) müssen die Mitgliedstaaten bei Verfahren zur Genehmigungserteilung das Repowering bestehender Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erleichtern, indem sie für „ein vereinfachtes, zügiges Verfahren zur Genehmigungserteilung sorgen“. Dabei gilt die Pflicht zur „Bündelung“ des Genehmigungsverfahrens: Von Anlagenbetreibern darf nicht verlangt werden, sich während des Verfahrens an mehr als eine Anlaufstelle zu wenden.

Umsetzungsbedarf besteht im Rahmen des Bauordnungsrecht in Nordrhein-Westfalen im Hinblick auf kleinere Anlagen, die nicht bereits in einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu prüfen sind, jedoch einer Baugenehmigung bedürfen. Nicht umsetzungsbedürftig sind die Vorschriften zur zulässigen Höchstdauer von Genehmigungsverfahren: Die RED II sieht vor, dass Verfahren grundsätzlich nicht länger als zwei Jahre dauern dürfen; bei kleineren Anlagen mit einer Stromerzeugungskapazität von unter 150 kW und beim Repowering von Anlagen muss das Verfahren innerhalb von einem Jahr abgeschlossen werden. Diese Zeiträume können in „durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen“ um bis zu ein Jahr verlängert werden. Die Landesbauordnung sieht in Absatz 6 jedoch bereits umfassend kürzere Fristen – sowohl für das vereinfachte Verfahren als auch für das Regelverfahren vor.

Im Einzelnen:

Der neue Absatz 5 Satz 1 setzt Artikel 16 Absatz 1 der RED II um. Alle für die Errichtung, Änderung oder Nutzung der mit der Baumaßnahme verbundenen Zulassungsverfahren sind auf Antrag der Bauherrschaft über eine einheitliche Stelle im Sinne des § 71 a VwVfG NRW abzuwickeln. Das bedeutet, dass die einheitliche Stelle in Form einer sogenannten „Bündelungsbehörde“ im erforderlichen Fall andere Behörden oder Stellen zu beteiligen hat.

Absatz 5 findet Anwendung bei der Errichtung, dem Repowering oder dem Betrieb von Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen. Unter Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen fallen neben Photovoltaikanlagen auf dem Dach und in der Fläche unter anderem auch Windkraftanlagen an Land, Wasserkraftwerke und Biomassekraftwerke, soweit dessen Zulässigkeit nicht bereits im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens geprüft werden.

Repowering ist die Modernisierung von Anlagen, die erneuerbare Energie produzieren, einschließlich des vollständigen oder teilweisen Austausches von Anlagen oder Betriebssystemen und -geräten zum Austausch von Kapazität oder zur Steigerung der Effizienz oder der Kapazität der Anlage.

Nach dem neuen Satz 2 ist bei baugenehmigungspflichtigen Anlagen die einheitliche Stelle die örtlich zuständige untere Bauaufsichtsbehörde, soweit sich nicht vorrangig eine einheitliche Stelle aus der immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeit (§ 10 Absatz 5a Nummer 1, § 23b Absatz 3a Nummer 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) oder ggf. der wasserrechtlichen Zuständigkeit (wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. wasserrechtliche Genehmigungen nach § 22 Landeswassergesetz (LWG)) ergibt. Wird die Baugenehmigung in einem anderen Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren im Rahmen der Konzentrationswirkung mit umfasst, findet Absatz 5 keine Anwendung.

Der Neuregelung des Absatz 5 kommt jedoch keine Konzentrationswirkung im rechtlichen Sinne zu. Die Verfahrensabwicklung über eine einheitliche Stelle schließt alle Zulassungsverfahren ein, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- und Landesrecht erforderlich sind. Die einheitliche Stelle, das heißt hier die untere Bauaufsichtsbehörde, hat die anderen für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Anlage erforderlichen Behörden und Stellen zu beteiligen und leistet im Hinblick auf die Beantragung und die Erteilung der Genehmigung Beratung und Unterstützung. Sie hat aber - außer der ihr im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren zuständigkeitshalber zustehenden Befugnisse, - keine weitergehenden materiellen Befugnisse, sondern allein verfahrensbezogene Aufgaben. Eine Entscheidungs- bzw. Verfahrenskonzentration findet nicht statt. Nimmt die Bauherrschaft auf Antrag eine einheitliche Stelle in Anspruch, dient diese lediglich als „bündelnde Kontaktstelle“ zwischen den Behörden und der Bauherrschaft, die vornehmlich der Beschleunigung des Verfahrens dienen soll. Die jeweiligen fachrechtlichen Zuständigkeiten für die Prüfung und Entscheidung der jeweiligen Behörden und Stellen bleiben unberührt.

Der neue Satz 3 regelt die konkrete Ausgestaltung der der einheitlichen Stelle zukommenden Pflichten. Damit wird Artikel 16 Absatz 3 RED II umgesetzt. Nach Ziffer 51 der Erwägungsgründe zur RED II soll ein Verfahrenshandbuch zur Verfügung gestellt

werden, damit sowohl für die Bauherrschaft als auch für die sonstigen am Bau Beteiligten die Verfahren leicht zugänglich und nachvollziehbar sind. Ein solches Verfahrenshandbuch soll daher auch für kleinere (nicht immissionsschutzrechtlich zu genehmigenden) Vorhaben von Bürgerinnen und Bürgern zur Einzelversorgung erstellt werden.

Das Verfahrenshandbuch hat zunächst einen Hinweis auf das Erfordernis einer Baugenehmigung zu enthalten. Ferner ist auf ggf. erforderliche weitere Zulassungs- und Genehmigungsverfahren nach anderen Fachgesetzen hinzuweisen. Für die Erfüllung der Verpflichtung des Satzes 3 ist es ausreichend, wenn die einheitliche Stelle ein (allgemeines) Verfahrenshandbuch für Träger von Vorhaben bereitstellt und dieses zum Beispiel im Internet zugänglich macht. Dabei ist aber zu beachten, dass im Rahmen des Verfahrenshandbuchs auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung eingegangen wird. In den im Internet veröffentlichten Informationen hat die einheitliche Stelle ferner darauf hinzuweisen, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen im jeweiligen Land für Vorhaben ggfs. zuständig sein könnten.

Ferner ist von der einheitlichen Stelle ein Zeitplan zu erstellen, aus dem neben dem Zeitpunkt der Entscheidung über die Baugenehmigung auch die voraussichtlichen Zeitfenster der Beteiligungen der anderen Stellen und Behörden hervorgeht. Die Regelung dient der Umsetzung von Artikel 15 Absatz 1 Unterabschnitt 2 Buchstabe a sowie Artikel 16 Absatz 2 der RED II. Der Zeitplan kann ebenfalls im Rahmen des (allgemeinen) Verfahrenshandbuches für eine Vielzahl von Verfahren erstellt und allgemein zugänglich gemacht werden, sofern in den Ausführungen die unterschiedlichen Entscheidungszeitpunkte für die unterschiedlichen Verfahren hinreichend berücksichtigt werden.

Das Verfahrenshandbuch sowie der Zeitplan sind der Bauherrschaft in Textform bzw. in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen. Eine Bereitstellung in Schriftform bzw. als papierbasierte Form ist ebenso möglich.

Absatz 7, der bisher im Rahmen der Behandlung des Bauantrages vorsieht, dass die Einhaltung der technischen Regeln, soweit diese nach § 3 Absatz 2 eingeführt sind, durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ist, entfällt. § 3 Absatz 2 verpflichtet, die der Wahrung der Belange nach § 3 Absatz 1 dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die Anforderungen erfüllt. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln. Die in diesem Gesetz adressierten Personen sind von Gesetzes wegen her zur Einhaltung der technischen Regeln verpflichtet.

#### **41. zu § 72 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit**

Nach § 72 Absatz 1 ist eine generelle Beteiligung aller Angrenzer zu allen Bauvorhaben nicht mehr erforderlich, da die Nachbarin oder der Nachbar im Sinne des § 70 nicht mit dem Nachbarn im allgemeinen Sprachgebrauch identisch sein muss. § 72 wird vollständig an die geänderte Musterbauordnung angepasst.

Insbesondere ist nicht jeder Eigentümer jedes angrenzenden Grundstücks als Nachbar anzusehen. Auf der anderen Seite kann der Kreis der benachbarten Grundstücke weit über die angrenzenden Grundstücke hinausgehen. Dementsprechend wird in Satz 1 als

Nachbarin bzw. Nachbar die- oder derjenige definiert, deren oder dessen öffentlich-rechtlich geschützte Belange durch eine Abweichung oder Befreiung berührt werden. Eine Verletzung von Nachbarrechten muss nicht feststehen. Nach Satz 1 erfolgt die Nachbarbeteiligung vorbehaltlich der Regelung des Absatzes 2 durch die Bauaufsichtsbehörde. Die Nachbarin oder der Nachbar hat nach Satz 2 eventuelle Einwendungen innerhalb von zwei Wochen (unverändert zum geltenden Recht) nach Zustellung der Benachrichtigung vorbringen. Erhebt sie oder er Einwendungen, denen nicht Rechnung getragen werden soll, führt dies nicht zur (automatischen) Ablehnung des Bauantrags, sondern nur dazu, dass ihm die Baugenehmigung nach Absatz 3 zuzustellen ist. In der Folge wird die Überschrift des § 72 entsprechend angepasst.

Die Verlängerung der Äußerungsfrist von bisher zwei Wochen auf einen Monat trägt dem Umstand Rechnung, dass durch den neuen Satz 4 eine materielle Präklusion eingeführt werden soll: Die Monatsfrist entspricht der Klagefrist und gibt der Nachbarin oder dem Nachbarn ausreichend Zeit, über die Geltendmachung möglicherweise bestehender Abwehrrechte zu entscheiden. Satz 3 trägt den Erfordernissen des Datenschutzes Rechnung. Die Angabe der Bauherrschaft, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der oder des Bauvorlageberechtigten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens grundsätzlich erforderlich, um Rückfragen zu ermöglichen oder zum Beispiel die Bauvorlageberechtigung zu überprüfen. Diese Angaben sind aber für die Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit entbehrlich, da für diese nur das Bauvorhaben selbst, nicht aber die Identität der genannten Personen maßgeblich ist. Die Bauherrschaft soll daher die Möglichkeit haben, für die Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit anonymisierte Bauvorlagen einzureichen. Macht sie oder er von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, werden die von ihm eingereichten Bauvorlagen Gegenstand der Beteiligungsverfahren.

Satz 4 führt eine materielle Präklusion für die öffentlich-rechtlichen Nachbareinwendungen ein, die die Nachbarin oder der Nachbar nicht innerhalb der Frist des Satzes 2 vorträgt. Das betrifft sowohl den Fall, dass der Nachbar sich überhaupt nicht äußert, als auch den Fall, dass die Nachbarin oder der Nachbar sich zwar äußert, aber nicht alle Einwendungen vorträgt. Die Regelung trägt dem besonderen nachbarschaftlichen Verhältnis Rechnung. Da Schweigen keine Zustimmung bedeutet, ist bei der Benachrichtigung auf die Präklusion verspäteten Vorbringens hinzuweisen. Unterbleibt der Hinweis oder erfolgt die Benachrichtigung der Nachbarin oder des Nachbarn nicht durch Zustellung, tritt die materielle Präklusion nicht ein.

Nach Absatz 2 ist eine Nachbarbeteiligung dann nicht erforderlich, wenn die Nachbarin oder der Nachbar dem Bauvorhaben bereits zugestimmt hat. Das kann insbesondere dann erreicht werden, wenn die Bauherrschaft selbst im Vorfeld der Antragstellung mit der Nachbarin oder dem Nachbarn redet. Dadurch kann sie oder er nicht nur gegenüber der Äußerungsfrist des Absatzes 2 eine Verfahrensbeschleunigung erreichen, sondern auch im Gespräch Bedenken der Nachbarschaft ausräumen oder diesen durch Umplanung Rechnung tragen und dadurch weitere Verzögerungen vermeiden. Die Zustimmung kann entweder durch Unterschreiben der Lagepläne und Bauzeichnungen oder auf andere Weise erfolgen.

Satz 2 regelt, dass die Baugenehmigung stets zuzustellen ist, wenn die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben. Diese Regelung trägt der Rechts- und damit auch

der Investitionssicherheit der Bauherrschaft Rechnung, da eine Verletzung nachbarlicher Rechte auch auf andere Weise als durch Abweichungen und Befreiungen, die die Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung auslösen, in Betracht kommt.

Absatz 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Durchführung der Nachbarbeteiligung bei der Errichtung von Anlagen, deren Auswirkungen sich auf einen größeren Umkreis erstrecken, für die Bauherrschaft und die Bauaufsichtsbehörde mit der Schwierigkeit verbunden ist, dass der Kreis durch das Vorhaben möglicherweise in ihren Rechten berührter Dritter (Nachbarn) im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens nur schwer überschaubar ist. Auch im Hinblick darauf, dass eine Vielzahl solcher Vorhaben zwar nicht der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt, aber materielles Immissionsschutzrecht mit der Folge berührt, dass möglicherweise der über den Kreis der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und grundstücksgleich an Nachbargrundstücken dinglich Berechtigten hinausgehende immissionsschutzrechtliche Nachbarbegriff zum Tragen kommt, wird mit Absatz 3 eine Regelung geschaffen, die eine rechtssichere Drittbeteiligung auch in diesen Fällen ermöglicht und die Bauherrschaft durch die Präklusionsregelung eine gewisse Investitionssicherheit gewährleistet.

Hierbei soll die Bauherrschaft die Drittbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung – vorbehaltlich der Regelung des Satzes 2 – nicht aufgezwungen werden, sondern lediglich zu seiner Erleichterung dienen, so dass sie von seinem Antrag abhängt. Um zu vermeiden, dass sich Bauherrschaft und/oder Bauaufsichtsbehörde auch in unproblematischen Fällen von der grundsätzlich wünschenswerten Individualbeteiligung durch die öffentliche Bekanntmachung entlasten können, setzt die öffentliche Bekanntmachung einen Antrag der Bauherrschaft und eine Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde voraus, der insoweit ein Ermessensspielraum eingeräumt ist. Aufwendungen, die durch die öffentliche Bekanntmachung entstehen, sind von der Bauherrschaft zu erstatten. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Beteiligung muss zwingend im amtlichen Veröffentlichungsblatt und zusätzlich im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen erfolgen. Das entspricht der Regelung der § 10 Absatz 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren.

Satz 2 bestimmt zur Umsetzung des Artikels 15 der Seveso-III-Richtlinie, dass für Schutzobjekte zwingend eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist allerdings entbehrlich, wenn die Baugenehmigung aus anderen Gründen abgelehnt werden soll. Schutzobjekte sind die in § 63 Absatz 1 Satz 2 aufgeführten Bauvorhaben. Auf die Begründung zu § 63 wird verwiesen.

Zusätzlich enthält Nummer 3 weitere Schutzobjekte, für die eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben werden soll. Das ist erforderlich, da Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie nicht abschließend beschreibt, welche Nutzungen schutzbedürftig sein können bzw. was unter öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten sowie unter Erholungsgebieten zu verstehen ist. Die Konkretisierung hat unter Berücksichtigung des Schutzziels zu erfolgen, dass das Risiko eines schweren Unfalls nicht vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls nicht verschlimmert werden sollen. Daher sind nicht nur Nutzungen mit einem umfangreichen Besucherverkehr zu betrachten, sondern auch solche Nutzungen, bei denen die Nutzer zum Beispiel aufgrund ihres Gesundheitszustands oder ihres Alters besonders gefährdet oder besonders schutzbedürftig sein können. Auch können Vorhaben zu berücksichtigen sein, die zwar nicht öffentlich zugänglich, aber gleichwohl zum Beispiel als Einrichtung der sozialen Infrastruktur öffentlich genutzt werden.



Daher ist vor der Genehmigung der nachfolgend aufgeführten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, wobei es gleichgültig ist, ob diese Sonderbauten durch Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung erstmals entstehen oder bestehende Sonderbauten unter Beibehaltung der Sonderbauteneigenschaft geändert werden:

- Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten allein oder gemeinsam bestimmte Nutzerzahlen überschreiten (§ 50 Absatz 2 Nummer 8),
- Krankenhäuser (§ 50 Absatz 2 Nummer 9),
- Wohnheime (§ 50 Absatz 2 Nummer 10),
- Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder (§ 50 Absatz 2 Nummer 11),
- Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen (§ 50 Absatz 2 Nummer 12),
- Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug (§ 50 Absatz 2 Nummer 13),
- Camping- und Wochenendplätze (§ 50 Absatz 2 Nummer 14) sowie
- Freizeit- und Vergnügungsparks (§ 50 Absatz 2 Nummer 15).

Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 Nummer 9, 12 und 15 werden aufgenommen, da bei ihnen im Einzelfall fraglich sein kann, ob sie öffentlich zugänglich sind bzw. inwieweit die Nutzer, für die die Einrichtungen vorrangig gedacht sind (Kranke, Pflegebedürftige, Schüler und Studenten), als Besucher zu betrachten sind.

Die Aufnahme der Camping- und Wochenendplätze sowie der Freizeit- und Vergnügungsparks ist erforderlich, da nach Artikel 13 Absatz 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie auch Erholungsgebiete einen angemessenen Sicherheitsabstand wahren sollen.

Bei den Nutzungen nach der Nummer 3 wurde geprüft, ob bei diesen ebenfalls Schwellenwerte vorgesehen werden sollen, oder ob lediglich auf den Sonderbautatbestand abgestellt werden soll. Auf Schwellenwerte wurde zum einen verzichtet, da die erfassten Nutzungen in der Regel ohnehin für mehr als 100 Personen vorgesehen sind und zum anderen nicht nachvollziehbar wäre, warum die besondere Schutzbedürftigkeit bestimmter Personengruppen bei der Frage des Brandschutzes anders beurteilt wird als bei der Vorsorge vor Folgen von Störfällen. Allerdings soll bei der Änderung von in Nummer 3 genannten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung dann entfallen, wenn sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht. Damit soll insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen oder technischen Optimierungen von Anlagen, bei denen sich die Frage einer Standortänderung regelmäßig nicht stellt und das Gefährdungspotential eher ab- als zunimmt, unnötiger Aufwand vermieden werden.

Die in Nummer 3 genannten Sonderbauten werden in § 63 Absatz 1 nicht gesondert aufgeführt, da Sonderbauten generell aus dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind. Nach Satz 2 ist die Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Genehmigung von Schutzobjekten entbehrlich, wenn die Öffentlichkeitsbeteiligung bereits in einem Bebauungsplanverfahren erfolgt ist oder sich bei einer Änderung von Schutzobjekten die Zahl der gefährdeten Nutzer nicht erhöht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Genehmigung von Schutzobjekten soll die nach dem Übereinkommen von Aarhus erforderliche effektive Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entscheidungsfindung gewährleisten. Die Öffentlichkeit soll u. a. Meinungen und Bedenken äußern können, die für die Entscheidung möglicherweise von Belang sind (vgl. Erwägungsgrund 21 zur Seveso-III-Richtlinie). Die Seveso-III-Richtlinie verlangt aber nicht, dass die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt wird. Ausreichend ist vielmehr, wenn den Verpflichtungen nach der Seveso-III-Richtlinie bereits in einem – abgeschlossenen – Bebauungsplanaufstellungsverfahren Rechnung getragen wurde und die Gemeinde in einem Bebauungsplan dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, Rechnung getragen hat. Dabei kann es sich sowohl um das Baugebiet handeln, in dem der Betriebsbereich liegt, als auch um das Baugebiet, in dem das Schutzobjekt verwirklicht werden soll. Voraussetzung ist aber, dass die Gemeinde die durch den Betriebsbereich verursachten Gefahren tatsächlich in ihre Abwägung einbezogen hat. Weitere Voraussetzung ist, dass die tatsächlichen Umstände, die für die Abwägungsentscheidung maßgeblich waren, zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag für das Schutzobjekt noch zutreffen. So können auch außerhalb der überplanten Gebiete erfolgte Veränderungen zu berücksichtigen sein, wenn zum Beispiel eine die Ausbreitung von Schadstoffen behindernde Sperre entfallen ist.

Da diese Fragen insbesondere bei älteren Bebauungsplänen schwierig zu beurteilen sein können, soll kein Automatismus zum Beispiel durch Einführung einer Stichtagsregelung vorgesehen werden. Vielmehr soll die Bauaufsichtsbehörde die entsprechende Beurteilung vornehmen. Hierfür ist weder ein besonderes Verfahren noch ein gesondert anfechtbarer Verwaltungsakt vorgesehen. Kommt die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, in einem Bebauungsplan Rechnung getragen und das Abwägungsergebnis insoweit noch aktuell ist, ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Satzes 2 entbehrlich. Unberührt bleibt die Möglichkeit, eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Satz 1 durchzuführen. Bei der Änderung von in Satz 2 Nummer 3 genannten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung dann entfallen, wenn sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht. Damit soll insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen oder technischen Optimierungen von Anlagen, bei denen sich die Frage einer Standortänderung regelmäßig nicht stellt und das Gefährdungspotential eher ab- als zunimmt, unnötiger Aufwand vermieden werden.

Da bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bauantrag eine zusätzliche Einzelbenachrichtigung aller möglicherweise als Nachbarn betroffenen Personen wenig sinnvoll und kaum durchführbar wäre, sind nach Satz 4 die Regelungen zur Beteiligung einzelner Nachbarn einschließlich der Unbeachtlichkeit verspäteten Vorbringens nicht anwendbar.

Absatz 4 regelt die Inhalte der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei enthält Satz 1 die bei allen Öffentlichkeitsbeteiligungen zu beachtenden Anforderungen,

während Satz 2 die Zusatzanforderungen regelt, die bei der Bekanntmachung von Bauanträgen für Schutzobjekte zu beachten sind.

Satz 1 regelt in Anlehnung an § 18 Absatz 2 StörfallVO die Anforderungen an die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannte Vereinigungen haben nach der Nummer 3 ein Beteiligungsrecht, auf das hinzuweisen ist. Diese Regelung entspricht § 18 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 StörfallVO. Gegenüber der bisherigen Regelung soll der Ausschluss der nicht rechtzeitig geltend gemachten umweltbezogenen Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren gelten.

Der Bund führt in der Begründung zu der Änderung des § 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz aus (BR-Drs. 422/16): „Des Weiteren soll mit dem Entwurf das Urteil des EuGH (Rechtssache C-137/14) vom 15. Oktober 2015 umgesetzt werden. In diesem Urteil hat der EuGH entschieden, dass die Präklusion von Einwendungen tatsächlicher Art im gerichtlichen Verfahren eine Beschränkung darstellt, für die es in Artikel 11 der Richtlinie 2011/92/EU und Artikel 25 der Richtlinie 2010/75/EU keine Grundlage gibt. Die entsprechende Regelung im Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz ist daher zu streichen. Auch nach der Entscheidung des EuGH vom 15. Oktober 2015 (Az. C-137/14) kann der Einwendungsausschluss im Verwaltungsverfahren beibehalten werden. Die entsprechenden Regelungen in verschiedenen Fachgesetzen sind dementsprechend zu konkretisieren, d.h. auf die Verwaltungsverfahren zu beschränken.“

Für die nicht umweltbezogenen öffentlich-rechtlichen Einwendungen verbleibt es bei der Präklusion nicht rechtzeitig geltend gemachter öffentlich-rechtlicher Einwendungen. Zivilrechtliche Einwendungen sind nach § 72 Absatz 4 grundsätzlich unbeachtlich.

Die in Satz 2 aufgeführten zusätzlichen Anforderungen an die Bekanntmachung zu Bauanträgen für Schutzobjekte dienen der Umsetzung von Artikel 15 der Seveso-III-Richtlinie. Danach haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit erhält, ihren Standpunkt zu spezifischen einzelnen Projekten darzulegen, die sich unter anderem auf die Zulassung einer im Sinne des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie schutzbedürftigen Nutzung beziehen. Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie sind der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über eine Ansiedlung verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zu geben, sich vor der Entscheidung zu äußern.

Absatz 5 regelt die Durchführung der öffentlichen Auslegung. Der Umfang der zur Einsicht auszulegenden Unterlagen ergibt sich aus den Sätzen 1 und 2. Die Auslegung der „entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen“, wird vorrangig Umweltgutachten und -stellungnahmen betreffen. Insoweit dürfte ohnehin regelmäßig ein Einsichtsrecht der Nachbarn bestehen.

Nach Satz 2 sind Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, nicht auszulegen. Da der Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Bewertung regelmäßig nicht möglich ist, sind diese Unterlagen entsprechend § 10 Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu kennzeichnen und getrennt vorzulegen. Ihr Inhalt muss, soweit es ohne Preisgabe des Geheimnisses geschehen kann, so ausführlich dargestellt sein, dass

es Dritten möglich ist, zu beurteilen, ob und in welchem Umfang sie von den Auswirkungen der Anlage betroffen werden können.

Satz 3 regelt die Frist zur Äußerung von Einwendungen und die Präklusion verspäteten Vorbringens. Die Möglichkeit, sich bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist zu äußern, entspricht § 23b Absatz 2 in Verbindung mit § 10 Absatz 3 Satz 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem § 73 Absatz 4 VwVfG. Zur eingeschränkten Präklusion verspäteten Vorbringens wird auf die Begründung zu Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 verwiesen. Auf die Bestimmungen ist in der Bekanntmachung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 hinzuweisen.

Absatz 6 regelt die Bekanntgabe der Baugenehmigung an die Nachbarn und die Öffentlichkeit. Satz 1 Halbsatz 1 erleichtert die Bekanntgabe der Baugenehmigung in Verfahren, in denen eine größere Zahl von Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt hat, denen nach Absatz 2 die Baugenehmigung zuzustellen wäre. In diesem Fall kann die Zustellung durch eine öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Halbsatz 2 bestimmt, dass nach der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung – unabhängig von der Zahl der sich äuernden Personen – eine Genehmigung immer öffentlich bekannt zu machen ist. Die öffentliche Bekanntmachung dient auch dem Schutz der Bauherrschaft, da sie nach Satz 5 die Zustellung und damit den Beginn der Klagefrist bewirkt.

Nach Satz 3 sind öffentlich bekannt gemachte Baugenehmigungen für zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Die Regelung ist erforderlich, da sich aus der Bekanntmachung nach Satz 1 und 2 im Wesentlichen nur die Tatsache ergibt, dass eine Baugenehmigung erteilt wurde. Für die Beurteilung eines eventuellen Betroffenseins ist jedoch regelmäßig eine Einsichtnahme in die vollständige Genehmigung einschließlich Bauvorlagen erforderlich.

Nach Satz 4 muss einer Genehmigung von Schutzobjekten eine Begründung beigelegt werden, die bestimmte Mindestanforderungen erfüllen muss. Die Regelung ist zur Umsetzung des Artikels 15 Absatz 5 der Seveso-III-Richtlinie erforderlich, wonach nach der Entscheidung der Öffentlichkeit unter anderem der Inhalt der Entscheidung und die Gründe, auf denen sie beruht, sowie die Art der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich zu machen sind. Halbsatz 2 stellt klar, dass unabhängig von dieser Regelung insbesondere bei der Genehmigung von Nichtschutzobjekten § 72 Absatz 2 zu beachten ist, wonach die Baugenehmigung bei Abweichungen und Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zu begründen ist.

Satz 6 bestimmt, zu welchem Zeitpunkt eine öffentlich bekannt gemachte Baugenehmigung als zugestellt gilt und damit nach § 70 Absatz 1 VwGO die Widerspruchsfrist beginnt. Maßgeblicher Zeitpunkt ist nicht der Tag der öffentlichen Bekanntmachung, sondern entsprechend § 10 Absatz 8 Bundes-Immissionsschutzgesetz der Ablauf der Frist zur Einsichtnahme.

Nach Satz 7 können (nur) die Personen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben, den Bescheid bis zum Ablauf der Klagefrist schriftlich anfordern. Das entspricht im Ergebnis der Regelung des Absatzes 2 Satz 2, wonach dem Bauvorhaben nicht zustimmende Nachbarn einen Anspruch darauf haben, dass sie die Baugenehmigung in Händen haben.

**42. zu § 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Änderung in Absatz 2 bewirkt einen dynamischen Verweis in die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

**43. zu § 74 Baugenehmigung, Baubeginn**

Die Änderung in § 74 Absatz 1 dient zur Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung.

Um die Baugenehmigung rechtssicher bekanntzugeben, ist die Baugenehmigung schriftlich, elektronisch oder in Textform zu erteilen (Absatz 2 Satz 1). Die Schriftform kann im elektronischen Verfahren durch eine Bereitstellung der Baugenehmigung im Vorgangsraum eines „virtuellen Bauamts“ ersetzt werden. Mit Einwilligung der Nutzerin oder des Nutzers des Online-Portals (§ 2 Absatz 4 des Onlinezugangsgesetzes) kann die Baugenehmigung auch über das Portal bekanntgegeben werden. Der Verwaltungsakt gilt am dritten Tag nach der Bereitstellung zum Abruf als bekannt gegeben. Da derzeit die bundesrechtlichen Voraussetzungen für eine eSignatur von Behörden nicht gegeben sind, wird zusätzlich die Textform für die Bekanntgabe eröffnet. In diesem Fall ist die Baugenehmigung dann zusätzlich in Schriftform bekanntzugeben.

Die Änderung in Satz 2 berücksichtigt die Änderungen in § 72 und stellt damit eine Folgeänderung dar.

Die Änderung in Absatz 5 Satz 1 ist redaktioneller Art. Satz 3 bewirkt, dass - neben der weiterhin bestehenden Pflicht für die Bauherrschaft bzw. etwaige spätere Eigentümerinnen oder Eigentümer nach Satz 1 - der Bauantrag, die Bauvorlagen (einschließlich der geprüften bautechnischen Nachweise und der Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte) sowie die Baugenehmigung künftig von der Bauaufsichtsbehörde aufzubewahren sind, und zwar bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung (Grundsatz der Aktenwahrheit und -klarheit). Nachrichtlich wird darauf hingewiesen (siehe unveränderten Satz 4), dass soweit Behörden Akten elektronisch führen, in Papierform eingereichte Unterlagen in elektronische Dokumente übertragen werden sollen und in der elektronischen Akte gespeichert werden. Dabei ist entsprechend dem Stand der Technik sicherzustellen, dass die elektronischen Dokumente mit den Papierdokumenten bildlich und inhaltlich übereinstimmen, wenn sie lesbar gemacht werden. Beim ersetzenden Scannen nach müssen die Dokumente revisionsicher sein.

Absatz 9 Satz 1 wird zum einen redaktionell angepasst und zum anderen wird auch an dieser Stelle das Schriftformerfordernis zur durch die Textform ersetzt. Der Entfall des Satzes 2 stellt eine Anpassung an die Musterbauordnung dar.

**44. zu § 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung**

In Absatz 2 Satz 1 wird das Schriftformerfordernis zugunsten der Textform aufgegeben: Die Verlängerung der Baugenehmigung ist nur möglich, wenn die Genehmigungsfähigkeit des ursprünglich beantragten Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Verlängerung materiell vorliegt, so dass insoweit eine Neuerteilung erfolgt. Es besteht daher keine Identität zwischen dem Erstbescheid und dem Folgebescheid. Der Unterschied zur Erstgenehmigung liegt im erleichterten Verfahren: Statt eines vollständigen Bauantrags ist ein formloser Verlängerungsantrag in Textform zu stellen, der dem Bauantrag gleichsteht.

Bauvorlagen und sonstige Nachweise müssen bei unveränderter Sach- und Rechtslage nicht erneut mit eingereicht werden.

Für die Geltungsdauer einer Genehmigungsfreistellung trifft § 75 Absatz 1 keine Regelung. Aus § 63 Absatz 3 Satz 6 ergibt sich bereits, dass die Genehmigungsfreistellung drei Jahre gültig ist und das Anzeigeverfahren nach Ablauf dieser Frist wiederholt werden muss.

**45. zu § 76 Teilbaugenehmigung**

§ 76 wird an die Musterbauordnung angepasst: Zum einen wird auch hier das Schriftformerfordernis zugunsten der Textform geändert. Zum anderen wird Absatz 2 aufgegeben: Eine Teilbaugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der gesamten Anlage feststeht. Insofern müssen für eine Teilbaugenehmigung die mit dem Bauantrag eingereichten Bauvorlagen die Feststellung der grundsätzlichen baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens als Ganzes sowie die abschließende Prüfung der bautechnischen Unbedenklichkeit der jeweils zu erfassenden Abschnitte des Vorhabens ermöglichen. Es ist jedenfalls einer Bauherrschaft nicht zuzumuten, dass diese auf Basis einer Teilbaugenehmigung ein Vorhaben beginnt und mit der späteren Baugenehmigung an diese in Erstellung befindlichen Bauteile oder Bauabschnitte bzw. bereits erstellten Bauteile oder-abschnitte des Vorhabens nachträgliche Anforderungen gestellt werden.

**46. zu § 77 Vorbescheid**

In § 77 Absatz 1 wird - neben einer redaktionellen Änderung - das Schriftformerfordernis durch die Textform ersetzt. Auch die Änderung in Absatz 2 hängt mit der Umstellung des Schriftformerfordernisses zusammen. Der Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Genehmigung. Er kann daher grundsätzlich nur für solche Bauvorhaben beantragt und erteilt werden, für die ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 oder § 65 vorgesehen ist. Entsprechend kann sich der Vorbescheid auch nur auf Fragen beziehen, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Möglich ist auch ein Vorbescheid über die Zulassung von Abweichungen für Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegen, da Abweichungen nach § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 zum Prüfumfang gehören.

**47. zu § 78 Fliegende Bauten**

Die Änderung in Absatz 5 betrifft die Abkehr vom Schriftformerfordernis hin zur Textform.

**48. zu § 79 Bauaufsichtliche Zustimmung**

§ 79 Absatz 1 wird redaktionell geändert. Die Änderungen in Absatz 3 stellen Folgeänderungen innerhalb dieses Gesetzentwurfes dar. In Satz 1 erfolgt eine Korrektur der Terminologie, die redaktioneller Art ist. Satz 2 bestimmt - wie bisher - die obere Bauaufsichtsbehörde als zuständige Behörde für die Durchführung der nach Artikel 15 Seveso-III-Richtlinie erforderlichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Das ist auch deswegen sachgerecht, da die Öffentlichkeitsbeteiligung Erkenntnisse für die nach Satz 1 Nummer 1 erforderliche bauplanungsrechtliche Bewertung des Vorhabens liefern kann. In Satz 3 erfolgt eine Anpassung an die Änderungen in § 72.

Über die Änderung in Absatz 6 wird klargestellt, dass das Kenntnisgabeverfahren entfällt, wenn die Gemeinde der Errichtung der genannten Anlagen nicht widerspricht. Eine Nachbarbeteiligung findet nicht statt. Der Umfang der zur Kenntnis zu bringenden Unterlagen muss eine Beurteilung der baurechtlichen Tragweite und Bedeutung des Bauvorhabens erlauben. Insbesondere haben daraus die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem materiellen Bauplanungsrecht und das Vorliegen des gemeindlichen Einvernehmens hervorzugehen. Die Beachtlichkeit des materiellen (Bauordnungs-)Rechts bleibt unberührt.

**49. zu § 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

**50. zu § 83 Bauüberwachung**

Es erfolgt eine Anpassung an die korrekte Terminologie.

**51. zu § 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung**

Neben redaktionellen Änderungen wird in Absatz 2 ein neuer Satz 2 eingefügt: Demnach sind künftig mit der Anzeige der Rohbaufertigstellung Bescheinigungen über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen im Hinblick auf die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Die Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, dass der Vollzug der stichprobenhaften Kontrollen der Statik bislang nicht immer zuverlässig funktioniert hat. Zum Teil unterbleiben die Kontrollen, teilweise werden die bei den Kontrollen festgestellten Mängel nicht fachgerecht beseitigt.

Etwaige Nachweise bzw. Bescheinigungen, wonach sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt wurde, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind, waren bislang erst mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung vorzulegen. Mit der abschließenden Fertigstellung liegt aber ein Bauzustand vor, bei dem im Nachhinein nur in wenigen Fällen nachgebessert werden kann, ohne dass ein Teil- oder Komplettückbau der Anlage erforderlich wird.

Die Bescheinigungen über die stichprobenhaften Kontrollen der Statik sind daher nunmehr bereits zur Rohbaufertigstellung vorzulegen – auch in den Fällen, in denen diese noch nicht vollständig sind. Die Anforderung ist sinnvoll, da die standsicherheitsrelevanten Bauteile weitgehend Bestandteil des Rohbaus sind.

**52. zu § 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis**

Mit der Baulast sollen Hindernisse ausgeräumt werden, die im Einzelfall einer Bebauung oder Nutzungsänderung entgegenstehen können. Sinn und Zweck der Baulast besteht darin, unabhängig vom Baugeschehen grundstücksbezogenen Verpflichtungen eine öffentlich-rechtliche dingliche Wirkung zu verleihen. Die Baulast setzt einen Zusammenhang mit einem baurechtlich relevanten Tun, Dulden oder Unterlassen voraus. Sie greift unmittelbar in das Regelungsgefüge ein, das für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und damit für die Entscheidung über die Baugenehmigung bestimmend ist.

Dagegen eröffnet sie nicht die Möglichkeit, in öffentlich-rechtlicher Form Verpflichtungen auch dann zu übernehmen, wenn hierfür unter baurechtlichen Aspekten kein auch nur entferntes Bedürfnis erkennbar ist.

Die Änderung in Absatz 2 Satz 2 dient lediglich zur Klarstellung: Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Absatz 3 Satz 1 wird an die Musterbauordnung angepasst und das Schriftformerfordernis insoweit aufgegeben: Das öffentliche Interesse an der Baulast entfällt dann, wenn die die Baulast begründenden Belange nicht mehr sicherungsbedürftig oder sicherungsfähig sind, was regelmäßig nur bei einer Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse, insbesondere bei Änderungen des Abstandsflächenrechts (§ 6) der Fall ist. Der Verzicht auf eine Baulast darf nicht zur Herstellung baurechtswidriger Zustände führen. Sind die Voraussetzungen für einen Verzicht gegeben, muss die Bauaufsichtsbehörde von Amts wegen auf die Baulast verzichten. Dies bedeutet aber nicht, dass eine generelle Überprüfung der Baulastenverzeichnisse auf die Erforderlichkeit der Baulasten stattfindet. Vielmehr erfolgt die Überprüfung anlassbezogen, im Regelfall auf Antrag des Baulastverpflichteten. Entfällt das öffentliche Interesse am Bestand der Baulast nur teilweise, kommt nach Anhörung des durch die Baulast Begünstigten auch ein teilweiser Verzicht auf die Baulast in Betracht.

Absatz 5 Satz 1 wird ebenfalls - vor dem Hintergrund der mit diesem Gesetzentwurf intendierten Abkehr vom Schriftformerfordernis - an die Musterbauordnung angepasst: Ein berechtigtes Interesse zur Einsichtnahme ist gegeben, wenn sachliche Gründe vorgetragen werden, die die Verfolgung unbefugter Zwecke ausgeschlossen erscheinen lassen. Ein berechtigtes Interesse haben grundsätzlich diejenigen, die Rechte am Grundstück haben oder erwerben wollen wie zum Beispiel Eigentümerinnen oder Eigentümer, Erbbauberechtigte, Kaufinteressenten, Kreditinstitute. Die Vorlage eines Kaufvertragsentwurfes ist regelmäßig nicht erforderlich. Wer ein berechtigtes Interesse hinreichend dargelegt hat, hat auch einen Anspruch auf die Erteilung von Abschriften. Neben der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis können Abschriften erteilt werden, dies auch als Auszüge in elektronischer Form.

### **53. zu § 86 Ordnungswidrigkeiten**

Die Änderung in Absatz 1 Satz 1 Nummer 7 ist redaktioneller Art. In Absatz 1 Satz 1 kann die Nummer 13 entfallen, da in § 66 Absatz 5 f. entsprechend aufgehoben wird. Die nachfolgende Nummerierung ändert sich entsprechend. Durch die Änderung in Absatz 1 Satz 2 wird ein dynamischer Verweis in das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vorgenommen. Die Änderung in Absatz 2 Nummer 3 ist vor dem Hintergrund des Entfalls des Schriftformerfordernisses erforderlich.

### **54. zu § 87 Rechtsverordnungen**

§ 87 wird weitestgehend an die Musterbauordnung angepasst: Absatz 1 Satz 1 umfasst für die oberste Bauaufsicht Ermächtigungen durch Rechtsverordnungen Bestimmungen und Anforderungen für die dort genannten Tatbestände zu erlassen. Gegenüber dem geltenden Gesetz erfolgt eine Straffung. Satz 2 sieht vor, dass in diesen Rechtsverordnungen wegen der technischen Anforderungen auf Bekanntmachungen besonders sachverständiger Stellen mit Angabe der Fundstelle verwiesen werden kann. Satz 3 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 8 auf.



Absatz 2 nimmt der Musterbauordnung und den rechtlichen Vorschriften anderer Länder Ermächtigungen für Rechtsverordnungen für Prüferinnen und Prüfer, Prüfämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden (1), sowie für Sachverständige oder sachverständige Stellen, die im Auftrag der Bauherrschaft oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen (2), auf. Satz 2 bestimmt sodann den Umfang der Rechtsverordnungen.

Absatz 3 nimmt im Wesentlichen den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 2 auf.

Absatz 4 wird an die Musterbauordnung angepasst und in Satz 1 um die neue Nummer 4 ergänzt, die die Verarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Erfüllung der bauaufsichtlichen Aufgaben zum Gegenstand hat. Der neue Absatz 5 führt Inhalte der Musterbauordnung mit den bisher geltenden Absätzen 5 und 6 zusammen. Absatz 6 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 7 auf.

Absatz 7 (bisher: Absatz 8) wird gesetzestechnisch angepasst: Es handelt sich um eine Folgeänderung. Der Wegfall des Absatzes 8 (bisher: Absatz 9) stellt eine Anpassung an die Musterbauordnung dar und wird zu einer zeitlichen Beschleunigung im Hinblick auf die Veröffentlichung und das Inkrafttreten von Rechtsverordnungen beitragen. Absatz 8 (neu) entspricht dem bisherigen Absatz 10.

#### **55. zu § 89 Örtliche Bauvorschriften**

Neben einer redaktionellen Änderung in Absatz 1 Nummer 2, wird in Absatz 2 der Verweis auf § 13b BauGB gestrichen. Die genannte Vorschrift ist am 31. Dezember 2022 ausgelaufen.

#### **56. zu § 91 Berichtspflicht**

Die bisher in § 91 enthaltenen Berichtspflichten werden aufgegeben. Zum einen wird die Landesbauordnung laufend einer Überprüfung auf Passgenauigkeit der Vorschriften und etwaige Anpassungsbedarfe an die Musterbauordnung überprüft und in der Folge einer gesetzlichen Änderung unterzogen. Zum anderen sollen die Bauaufsichtsbehörden von entsprechenden Berichtspflichten gegenüber der obersten Bauaufsichtsbehörde entlastet werden. Die Dauer eines Baugenehmigungsverfahrens hängt grundsätzlich einerseits von der Komplexität des Bauvorhabens und der damit in Verbindung stehenden Qualität des Bauantrages und der dazugehörigen Bauvorlagen und zum anderen von der Stellenbesetzung in den Bauaufsichtsbehörden ab. Mit diesem Gesetz werden Erleichterungen im bauaufsichtlichen Prüfverfahren, die wiederum zu einer Entlastung der Bauaufsichtsbehörden beitragen, vorgetragen. Zugleich befinden sich die 212 unteren Bauaufsichtsbehörden jeweils auf dem Weg hin zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens: Erfahrungsgemäß erfordert dies organisatorische Umstellungen vor Ort, die die Aufbau- und Ablauforganisation betreffen, so dass vor diesem Hintergrund von § 91 insgesamt abgesehen werden kann.

## **Artikel 2**

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten dieses Gesetzes zum 1. Januar 2024.