



Die Ministerin

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
18/1372

Alle Abgeordneten

3. Juli 2023

Zweites Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Drucksache-Nummer 18/4593)

hier: Übersendung der Stellungnahme der Clearingstelle Mittelstand

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

nach Nummer 5.2 der Anlage 11 zu § 35 Absatz 1 Satz 4 der Neufassung der Gemeinsamen Geschäftsordnung für die Ministerien des Landes Nordrhein-Westfalen übersende ich Ihnen zum Zweiten Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 die Stellungnahme der Clearingstelle Mittelstand als ergänzende Beratungsunterlage.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme im Zuge der Verbändeanhörung zum Entwurf des Ihnen nun vorliegenden Gesetzes abgegeben wurde und sich somit auf einen früheren Stand des Verfahrens bezieht.

Mit freundlichem Gruß

Ina Scharrenbach MdL



Clearingstelle Mittelstand des
Landes NRW bei IHK NRW



Stellungnahme

der Clearingstelle Mittelstand zum

**Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung
2018**

**für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Düsseldorf, 19. April 2023

1. Einleitung.....	4
1.1. Ausgangslage.....	4
1.2. Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018.....	4
1.3 Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand	4
2. Stellungnahmen der Beteiligten.....	6
2.1. Allgemeine Positionen der Beteiligten.....	6
2.2. Konkrete Positionen der Beteiligten	9
§ 2 – Begriffe	9
§ 6 – Abstandsflächen	9
§ 7 – Teilung von Grundstücken	11
§ 8 Abs. 1 – Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze	12
§ 32 Abs. 5 – Dächer	12
§ 39 – Aufzüge.....	12
§ 42 a – Solaranlagen.....	12
§ 47 – Wohnungen	16
§ 48 – Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze.....	17
§ 50 – Sonderbauten	17
§ 54 – Entwurfsverfassende.....	18
§ 57 – Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	18
§ 59 – Bestehende Anlagen.....	18
§ 60 – Grundsatz	18
§ 62 – Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	18
§ 63 – Genehmigungsfreistellung.....	19
§ 64 – Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	19
§ 67 – Bauvorlageberechtigung	20
§ 68 – Bautechnische Nachweise	23

§ 69 Absatz 1 – Abweichungen.....	24
§ 70 – Bauantrag, Bauvorlagen	24
§ 71 – Behandlung des Bauantrags	24
§ 72 Abs. 1 – Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit	25
§ 74 – Baugenehmigung, Baubeginn	25
§ 75 Abs. 1 – Geltungsdauer der Baugenehmigung.....	25
§ 76 – Teilbaugenehmigung.....	26
§ 83 Abs. 3 – Bauüberwachung	26
§ 84 Abs. 4 – Bauzustandsbesichtigung	26
§ 85 Abs. 4 – Baulasten.....	26
§ 86 Abs. 2 – Ordnungswidrigkeiten	26
§ 87 – Rechtsverordnungen.....	26
§ 89 – Örtliche Bauvorschriften.....	28
§ 90 – Übergangsvorschriften	29
§ 91 – Berichtspflicht.....	29
3. Votum.....	30

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf sollen Änderungen in den landesgesetzlichen Rahmen des Bauordnungsrechts umgesetzt werden. Neben weiteren Anpassungen des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung werden Änderungen vorgenommen zur Beschleunigung sowohl des Ausbaus erneuerbarer Energien und des benötigten Wohnungsbaus als auch der Baugenehmigungsverfahren.

1.2. Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018

Der Clearingstelle Mittelstand liegt der Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vor.

Zu den zentralen verfahrensrechtlichen Änderungen zählen:

- Ersatz des Schriftformerfordernisses zugunsten der Textform
- Genehmigungsfreistellung der Gebäudeklasse 4 (§ 62)
- Einführung der kleinen Bauvorlage-Berechtigung für bestimmte Handwerksmeister (§ 67)
- Aufnahme eines Abweichungstatbestands zur praktischen Erprobung von Bau- und Wohnformen (§ 69)
- Einführung einer materiellen Präklusion bei Beteiligungen (§ 72)

Zu den wesentlichen materiell-rechtlichen Änderungen zählen:

- Abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Windenergieanlagen und Wärmepumpen (§ 6)
- Einführung eines allgemeinen bauordnungsrechtlichen Grundstücksbegrünungsgebots (§ 8)
- Etablierung der Verpflichtung zur Installation und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen (§ 42a)

1.3 Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen ist mit Schreiben vom 15. März 2023 an die Clearingstelle Mittelstand mit der Bitte herantreten, den Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 im Wege eines Clearingverfahrens (§ 6 Abs. 1 MFG NRW) auf seine Mittelstandsverträglichkeit zu überprüfen und eine gutachterliche Stellungnahme zu erarbeiten.

Die Clearingstelle Mittelstand hat die nach dem Mittelstandsförderungsgesetz an Clearingverfahren beteiligten Institutionen über den Überprüfungsauftrag informiert.

Die beteiligten Organisationen sind:

- IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen
- Handwerk.NRW (Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag)
- Westdeutscher Handwerkskammertag (WHKT)
- unternehmer nrw – Landesvereinigung der Unternehmensverbände Nordrhein-Westfalen e.V.
- Verband Freier Berufe im Lande Nordrhein-Westfalen e.V. (VFB NW)
- Städtetag Nordrhein-Westfalen
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Landkreistag Nordrhein-Westfalen
- DIE FAMILIENUNTERNEHMER e. V. Landesbereich NRW
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Nordrhein-Westfalen (DGB NRW)

Mit Schreiben vom 15. März 2023 wurden alle Beteiligten um eine Stellungnahme zu dem o.g. Gesetzesentwurf gebeten.

Folgende Stellungnahmen liegen der Clearingstelle Mittelstand vor:

- IHK NRW
- Gemeinsame Stellungnahme von WHKT und Handwerk.NRW
- DIE FAMILIENUNTERNEHMER e.V., Landesbereich NRW
- unternehmer nrw
- VFB NW

unternehmer nrw merkt an, dass zu diesem Clearingverfahren parallel eine Verbändeanhörung zum gleichen Gesetzesentwurf stattfindet. Die Tatsache, dass die Frist zur Abgabe der Stellungnahme in der Verbändeanhörung am 12.4.2023 ablief, erschwerte eine eigenständige Positionierung im Rahmen des Clearingverfahrens. Parallele Verfahren widersprechen der Intention des Mittelstandsförderungsgesetzes und entwerten das Clearingverfahren. Gleichzeitig beeinträchtigt dies erheblich die Akzeptanz des Beteiligungsverfahrens im Kreis der Mitgliedsverbände. Derartige Konstellationen sollten daher zukünftig vermieden werden.

Die Clearingstelle Mittelstand hat die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und gebündelt. Auf dieser Grundlage hat sie für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen eine Beratungsvorlage mit einem Gesamtvotum zu dem vorliegenden Gesetzesentwurf erstellt.

2. Stellungnahmen der Beteiligten

2.1. Allgemeine Positionen der Beteiligten

IHK NRW, die **FAMILIENUNTERNEHMER**, die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen**, **unternehmer nrw** und der **VFB NW** begrüßen die Abkehr von der Schrift- zur Textform als Schritt zur Schaffung eines medienbruchfreien digitalen Antrags- und Genehmigungsverfahrens.

unternehmer nrw und die **FAMILIENUNTERNEHMER** kritisieren die pauschale Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen als nicht sachgerecht, während der **VFB NW** dies grundsätzlich begrüßt.

Aus Sicht von **IHK NRW** finden die vorgesehenen Änderungen Zustimmung, weil mit ihnen Anpassungen an die Vorschriften der Musterbauordnung vorgenommen werden. Als positiv herausgestellt werden insbesondere die vorgesehenen verfahrensrechtlichen Erleichterungen, die abstandsrechtlichen Privilegierungen von Windenergieanlagen, die leichtere Errichtung von Wärmepumpen, der Wechsel von Schrift- auf Textformerfordernis und das vorgesehene Weiterbildungsgebot der in den Bauaufsichtsbehörden beschäftigten Fachkräfte.

Diese Änderungen haben das Potential, Genehmigungsprozesse zu verkürzen und den Ausbau erneuerbarer Energien zu beschleunigen. Andererseits erhöhen die Pflichten auslösenden neuen beziehungsweise überarbeiteten Normen ihrer Ansicht nach die Investitionskosten, was im einen oder anderen Fall zu Verzögerungen bei oder zum Verzicht von Investitionen führen könne. Dies gelte etwa für die Regelungen des neuen § 42 a BauO NW.

Nach Ansicht der **FAMILIENUNTERNEHMER** braucht es mit Blick auf den Arbeits- und Fachkräftemangel, die anstehenden Herausforderungen der Digitalisierung und des Klimawandels umso mehr einer zeitgemäßen Landesbauordnung, damit langwierige Verfahren und übermäßige Bürokratie zukünftigen Entwicklungen nicht im Wege stehen.

Sie lehnen die im Gesetzesentwurf geschaffene Pflicht zur Errichtung von Solardächern mit den gesetzten Fristen ab. Unter Hinweis, dass sie die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien ausdrücklich befürworten, sehen sie in dem Weg einer technologischen Festlegung auf eine Energiequelle sowie die Schaffung einer gesetzlichen Pflicht in der Landesbauordnung jedoch den falschen Ansatz, um den aus erneuerbaren Energien gewonnenen Strom zu erhöhen. Ihrer Ansicht nach muss ein breiter Ansatz verfolgt werden. Durch die Änderungen entstehe eine gesetzliche Pflicht, die andere erneuerbare Energien in der Gesamtbetrachtung nachrangig behandelt. Solche technologiespezifischen Privilegien seien teuer und vermieden in der Regel die effizienteste Verwendung von Investitionsmitteln. Konterkariert werde die einsetzende Wirkung des Emissionshandelssystems. Aufgrund der Verteuerung fossiler Energieträger werden Bauträger unweigerlich auf regenerative Systeme der Energiegewinnung zurückgreifen. Die technische Form sollte ihrer Ansicht nach nicht gesetzlich vorgeschrieben werden. Die reine Pflicht berge die große Gefahr, dass auch technisch nicht sinnvolle Solarprojekte realisiert werden müssen.

Bei den Maßnahmen zur Beschleunigung und Erleichterung von Baugenehmigungsverfahren seien hingegen richtige Schritte in Richtung Digitalisierung erkennbar. So sei die Aufgabe des Schriftformerfordernisses an mehreren Stellen zugunsten der Textform zu befürworten. Das

dies an mehreren Stellen nach wie vor nur als Option mit der nachträglichen schriftlichen Einreichung angeboten werde, wird hingegen kritisiert. Um eine vollständige Digitalisierung in die Verfahrensprozesse einzubauen, müssten alle Schritte von der Einreichung bis zur Bearbeitung des Bauantrages digitalisiert werden. Am Ende müsse das Ziel eines schlanken und digitalen Bauantrages stehen, der mittelfristig in eine digitale Bauakte integriert sein muss.

Da sowohl der Wohnungsbau als auch die gewerblichen Bauten bezahlbar und schneller werden müssen, ist es aus Sicht von **unternehmer nrw** daher richtig, dass die aktuelle Novelle in einigen Bereichen auf Vereinfachung und Bürokratieabbau setzt. Durch die im Rahmen der vorliegenden Novelle vorgenommenen Synchronisierungen von Landesbauordnung und Musterbauordnung können Regelungen für die Unternehmen und die Projektträger grundsätzlich verbessert werden.

Als begrüßenswert werden die geplanten Änderungen zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren eingestuft. Als positiv stelle sich die Abkehr von der Schrift- zur Textform da. Dies sei ein erster Schritt Baugenehmigungsverfahren effektiv digitalisieren zu können, weitere müssen folgen.

Damit die Baugenehmigungsverfahren grundlegend und wirksam beschleunigt werden, sind weitere Vereinfachungen erforderlich. Hierzu gehören aus Sicht von **unternehmer nrw** bspw. Instrumente, wie Genehmigungsfiktionen, die in anderen Bundesländern bereits geltendes Recht sind. Weitere Beschleunigungspotentiale bieten die Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigungen sowie Stichtagsregelungen. Von diesen Instrumenten sollte der Landesgesetzgeber umfangreich Gebrauch machen, damit Verfahren auf allen Ebenen beschleunigt werden können, so wie im Koalitionsvertrag von CDU und Grünen vereinbart.

Sie stuft es als besonders kritisch ein, dass die Novelle an einigen Stellen das Ziel von Vereinfachungen und Entbürokratisierung konterkariert. So stehen dem Vorhaben, Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen, zusätzliche Verpflichtungen und weitere Nachweispflichten gegenüber. Eine pauschale Pflicht, Solaranlagen bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden bereits an dem 1. Januar 2024 vorzusehen, ist aus Sicht von **unternehmer nrw** weder praktikabel noch sachgerecht. Die weiterhin existierende solare Baupflicht auf Parkplätzen von Nichtwohngebäude sieht sie nach wie vor kritisch. Dies insbesondere, weil diese durch die neu aufgenommene Pflicht zum Pflanzen von Laubbäumen noch einmal verschärft werden soll. Hiermit werde ein weiterer Eigentumseingriff vorgenommen.

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** begrüßen die mit der Novellierung der Landesbauordnung (BauO NRW) verfolgten Ziele und die damit einhergehenden Anpassungen. Mit Blick auf die vielen Herausforderungen und Ziele innerhalb der Transformation, seien klare und bürokratiearme Rahmenbedingungen, insbesondere für das Handwerk als „Umsetzer“ wichtig. Einfache und klare gesetzliche Vorgaben verhindern unnötige Hindernisse in der Umsetzung und stellen einen wesentlichen Beitrag für die Umsetzung der Ziele des beschleunigten Ausbaus der erneuerbaren Energien und der Förderung des nachhaltigen und beschleunigten Bauens dar.

Gefordert wird, das Baugenehmigungsverfahren stärker in die digitale Abwicklung zu überführen und folglich stärker in der BauO NRW zu verankern. Insbesondere bei der Behandlung des Bauantrages sollte Digitalisierung viel stärker in den Vordergrund gestellt werden. Die medienbruchfreie digitale Abwicklung sollte demnach dem Grunde nach eröffnet werden, ohne eine feste gesetzliche Verpflichtung für die umsetzende Kommune vorzuschreiben. Folge wäre eine

Aktivierung des digitalen Wettbewerbs und die Ermöglichung einer stärkeren digitale Abwicklung für denjenigen Kommunen, die einen solches Verfahren ebenso priorisieren.

Der **VFB NW** begrüßt grundsätzlich die vorgesehenen Erleichterungen zu Gunsten des Bauens im Bestand und den Ausbau der erneuerbaren Energien. Vor allem die Anpassungen des Abstandsrechts, des Brandschutzes, die Einführung eines Paragrafen 42 a für Solaranlagen sowie die Anforderungen an Aufenthaltsräume und Stellplätze bringen aus seiner Sicht die Bauwende voran.

Vermisst werde jedoch die durch die Begründung des Gesetzes erwartete Vorgabe zur Einsparung von CO₂-Gebäudeemissionen. So bedürfe es zur Erreichung der Klimaziele und der erforderlichen Beschleunigung der Bauwende klarer Vorgaben. So sollte zukünftig bei jedem Neubau, auch unter Einbeziehung eines etwaigen Abrisses, durch eine CO₂-Bilanz in einem Gebäudelogbuch/Gebäudepass belegt werden, dass das Gebäude am Ende seiner Laufzeit möglichst CO₂-neutral geworden ist. Mit Blick darauf fordert der VFB NW die CO₂-Bilanz als bautechnischen Nachweis in die Bauordnung aufzunehmen.

Da ein ressourcenschonender und innovativer Umgang sowohl beim Bauen im Bestand als auch beim Neubau ein entscheidender Faktor des nachhaltigen Planens und Bauens ist, spricht er sich zudem für die Einführung eines Gebäudetyps "E", im Sinne von "Einfaches Bauen" oder "Experimentelles Bauen" aus. Er fordert in diesem Zusammenhang für diese Projekte die Verankerung von Abweichungsmöglichkeiten von den Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VVTB). In der Verankerung des Gebäudetyps "E" wird die Chance gesehen, innovative Konstruktionsweisen zu befördern sowie einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

Begrüßt wird das im Entwurf durchweg entfallende Schriftformerfordernis. Damit werde eine Voraussetzung für ein medienbruchfreies Antrags- und Genehmigungsverfahren geschaffen. Wichtig erscheint ihm zudem, das landesweit einheitliche Bauportal.NRW weiter zu befördern und der zeitnahe Anschluss aller Bauaufsichtsbehörden an das Bauportal.NRW. Er spricht sich für eine zeitnahe Einführung eines landesweiten digitalen Plattformlösung für das Bauantrags- und Genehmigungsverfahren (möglichst die EfA-Lösung aus Mecklenburg-Vorpommern) und die Einführung von digitalen XBau-fähigen Fachverfahren aus. Dies vor dem Hintergrund, dass nur eine medienbruchfreie und flächendeckende Digitalisierung zur Beschleunigung von Bauantrags- und Genehmigungsverfahren führt.

Im Hinblick auf die Einführung des Begriffs der sachverständigen Stelle wird keine Notwendigkeit gesehen, die bisherigen Begrifflichkeiten zu ändern. Insbesondere sei die Tätigkeit von staatlich anerkannten Sachverständigen sowie Prüferinnen und Prüfern eine personengebundene Qualifikation, die nicht an sachverständige Stellen wie z.B. Institutionen vergeben wird. Da es auf die Qualifikation, Sachkunde und Erfahrung der einzelnen Person ankommt, könne die Anerkennung gerade nicht an Personenmehrheiten mit wechselndem oder beliebigem Qualifikationsstandard vergeben werden. Zudem seien die staatlich anerkannten Sachverständigen eine Besonderheit im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht, die sich bewährt hätten.

2.2. Konkrete Positionen der Beteiligten

§ 2 – Begriffe

Der **VFB NW** befürwortet unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung und um mögliche Missinterpretationen zu vermeiden, die Beibehaltung des Wortes "freistehend". Dies insofern, als bei Streichung des Wortes neben Scheunen und Ställen auch die Errichtung komplexer Gebäude, die auch Wohnzwecken dienen, ermöglicht werden, die zu erheblichen Gefahren für Menschen, Tiere und auch Sachwerte führen können, da sich brandschutzrelevante Mängel auch auf die angebauten Gebäude auswirken.

Er regt an, in Nr. 4 die Flächenbegrenzung bei der Gebäudeklasse 4 zu streichen. So besteht auch bei den Gebäudeklassen 3 und 5 keine derartige Beschränkung. Damit würde sich für Gebäude mit einer Höhe von bis zu 13 m grundsätzlich ein verpflichtend einzuhaltender Feuerwiderstand von 60 Minuten ergeben. Die Änderung würde bestehende Unsicherheiten beseitigen und ferner einen wesentlichen Beitrag zur Ressourcenschonung leisten.

§ 6 – Abstandsflächen

Absatz 1

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** begrüßen grundsätzlich, dass vor Windkraftanlagen nur noch Abstandsflächen gegenüber Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sowie gegenüber AwSV-Anlagen berücksichtigt werden sollen.

Indes seien im Außenbereich oftmals auch Handwerksbetriebe angesiedelt – wie bspw. Landmaschinenmechanikerbetriebe oder Tischlereien – bzw. werden ehemalige Scheunen und andere vormals landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude als Lager genutzt. Wenngleich diese Nutzungseinheiten als Lager und nicht als Aufenthaltsräume qualifiziert sind, müssen diese regelmäßig und mit aufgabenspezifisch unterschiedlichen Aufenthaltszeiten von Beschäftigten aufgesucht werden. Entsprechend müsse durch den vorsorglichen Sicherheitsabstand ausgeschlossen werden, dass sich durch heranrückende Windräder Gefährdungen der Beschäftigten ergeben.

Der **VFB NW** begrüßt die Privilegierung für den Windenergieausbau, weist aber darauf hin, dass sich die Möglichkeit einer Nutzungsänderung von Gebäuden anderer Art – ohne Aufenthaltserlaubnis – somit ausschließt und dass dies ggf. nicht dem Sinn des Umbaus/Bauen im Bestand entspricht.

Absatz 7

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** unterstützen ausdrücklich die aufgehobene Beschränkung der Dämmstärke mit Blick auf die erleichterte Dämmung von Fassaden.

Sie weisen darauf hin, dass sich bei der Fassadensanierung in der Praxis weitere Restriktionen insbesondere durch Vorgaben in Bebauungsplänen und/oder durch kommunale Gestaltungsatzungen ergeben können. Dazu zählen beispielweise Vorgaben zu Material und Farben in Bezug auf Garagen und deren Fassade, die energetisch nicht sinnvoll seien, aber geeignet, die

energetische Sanierung von Fassaden zu verkomplizieren oder zu verteuern. Mithin setzte sich dies fort bis in die einzelnen Baugenehmigungen.

Aus Sicht des Handwerks sollte geprüft werden, ob und inwieweit eine Verteuerung energetischer Sanierungsmaßnahmen durch bloße Gestaltungsvorgaben noch angemessen ist bzw. ob nicht rein ästhetische Vorgaben zugunsten besserer Funktionalität und besserer energetischer Eigenschaften zurückgenommen werden könnten. Dabei wiederum wäre zu prüfen, inwieweit die BauO NRW hier generelle Regelungen treffen kann, die in kommunale Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen eingreifen. Sofern derartige Eingriffe des Landesrechts in die kommunale Planungshoheit bereits dem Grundsatz nach unzulässig sind, könnte dies im Kontext des § 6 Abs. 7 ein Vorrang kommunaler Bebauungspläne und Satzungen klargestellt werden.

Alternativ könnten die Kommunen dann aufgefordert werden, in ihrem Zuständigkeitsbereich durch Deregulierung Erleichterungen zu schaffen.

Absatz 8

Die vorgesehene Privilegierung von Wärmepumpen wird von den **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen, unternehmer nrw** und dem **VFB NW** begrüßt.

Die erweiterte Zulässigkeit von Wärmepumpen ist aus Sicht der **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** dringend erforderlich, um sowohl die Einsatzfähigkeit von Wärmepumpen – insbesondere auch im Bestand – zu verbessern, als auch um mehr Rechtssicherheit für Gebäudeeigentümer und ausführende Handwerksunternehmen zu schaffen.

Hilfreich wäre eine Klarstellung, ob ausschließlich Wärmepumpen im engeren Sinne vom Regelungsgehalt erfasst werden oder auch Klima-Splitgeräte, die im förderrechtlichen Sinne wie Wärmepumpen behandelt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass auch das GEG keine Legaldefinition von Wärmepumpen enthält. Aus Sicht des Handwerks ist die Einbeziehung auch der Klima-Splitgeräte wünschenswert.

unternehmer nrw hält es für klärungsbedürftig, ob diese Erleichterung auf sonstige Erleichterungen zur Grenzbebauung angerechnet werden dürfen. Falls dem so sei, bestehe bei der Aufstellung von Wärmepumpen die Gefahr, dass die Standorte der Wärmepumpen so gewählt werden müssten, dass beispielsweise Garagen oder Stellplätze nicht mehr zugänglich sind, womit wiederum Folgeprobleme verbunden wären.

Der **VFB NW** konstatiert eine erhebliche Wirkung auf die Nachbarschaft durch die Kombination von Satz 1 Nr. 3 mit § 62 Absatz 1 Nr. 7 Buchstabe a, ohne Einflussmöglichkeit der Nachbarschaft auf die Gestaltung und Wirkung.

Mit Bezug auf die Gesetzesbegründung zur vorgesehenen Privilegierung der Wärmepumpen, wonach die Zulässigkeit dieser Anlagen auch weiterhin im Einzelfall nach den Anforderungen durch das Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht zu beurteilen sind, sollten diese Ausführungen insoweit in eine spätere Verwaltungsvorschrift zur BauO übernommen werden.

Absatz 11

Die Erleichterung von Nutzungsänderungen (Nr. 3) wird von den **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** grundsätzlich begrüßt, wenngleich sich durch derartige Nutzungsänderungen auch neue Immissionsorte ergeben könnten, die dann ggf. näher an bestehende emittierende Betriebe heranrücken. Daraus wiederum könnten sich höhere Ansprüche gegenüber benachbarten Betrieben ergeben, welche daraufhin ihrerseits zu technischen Emissionsminderungsmaßnahmen verpflichtet werden könnten, deren Kosten ihnen als Anlagenbetreibern zugeordnet würden.

Zudem sei klärungsbedürftig, zu welchem Zeitpunkt (Bezugspunkt) sich ein möglicher Abwehranspruch für den emittierenden Nachbarn ergibt. Zum einen werde die Nutzungsänderung im Regelfall in einem bilateralen Verfahren beantragt und genehmigt, in welches der emittierende Nachbar nicht einbezogen ist. Zum anderen könne der emittierende Nachbar bei einer bloßen Nutzungsänderung ohne bauliche Maßnahme deren Aufnahme bzw. Beginn nicht erkennen.

Auch der Regelungsgehalt von Nr. 6 wird begrüßt, da damit u. a. in Fällen, in denen durch Brandschaden oder andere Gebäudeschadensereignisse infolge betrieblicher Tätigkeit ein Wiederaufbau an gleicher Stelle erforderlich wird, dieser erleichtert wird. In solchen Fällen sei erfahrungsgemäß der Zeitbedarf entscheidend für den Fortbestand betroffener Betriebsstandorte. Daher sei jede Regelung, die dazu beiträgt, Verfahrensabläufe und -dauern zu verkürzen, gerade in solchen Fällen hilfreich.

Nach Ansicht des **VFB NW** sollte in Nr. 3 der Halbsatz *„wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbarn mindestens 2,50 m beträgt“* beibehalten werden. Dies insofern, als im Falle der Streichung des Zusatzes auch grenzständige privilegierte Gebäude zu Gebäuden mit Aufenthaltsnutzung umgenutzt werden könnten.

Er merkt an, dass Nr. 5 missverständlich formuliert ist. Dies insofern, als dass Bestandgebäude sich bereits dadurch auszeichnen, dass es keine oder zu geringe Abstandflächen einhält. So löse die Errichtung eines weiteren Geschosses keine eigenen Abstandflächen aus. Mit Blick darauf schlägt er die folgende Formulierung vor:

„5. die nachträgliche Errichtung des Dachgeschosses oder eines obersten Geschosses, soweit dadurch keine zusätzlichen Abstandflächen ausgelöst werde, sowie [...]“

§ 7 – Teilung von Grundstücken

Mit Bezug auf die vorgesehene Regelung merkt der **VFB NW** an, dass dies für die Praxis bedeutet, dass neben den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren/-innen der Antrag auch bei den Katasterbehörden gestellt werden kann, welche diese zu bearbeiten haben. Da die Bescheinigung für eine sinnvolle Umsetzung das Vorhandenseins eines Amtlichen Lageplans erfordert, sollte aus Sicht des VFB NW der Personenkreis auf die hierfür zuständigen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure/-innen konkretisiert und ein Amtlicher Lageplan vorgesehen werden. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten und Rechtsunsicherheiten sollte für die Bescheinigung neben Bauordnungs- auch das Bauplanungsrecht geprüft werden.

Er schlägt die nachfolgende Formulierung vor:

”2. Eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person gemäß § 2 Absatz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung vom 1. März 2005 (GV.NRW. S.174), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW. S.218b) geändert worden ist, die bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung auf Grundlage eines Amtlichen Lageplans bescheinigt hat.”

§ 8 Abs. 1 – Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Nach Auffassung der **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** stellt die Änderung eine Verschärfung gegenüber der bisherigen Regelung dar. So müssten Betriebe womöglich nachweisen, warum sie genau x m² befestigte (nicht bebaute) Außenfläche als Lagerfläche benötigen oder warum Sie 20 Stellplätze nutzen, obwohl baurechtlich nur 10 vorgeschrieben sind. Angeregt wird, den 2. Halbsatz a. F. unverändert zu lassen.

Der **VFB NW** begrüßt die vorgesehenen Änderungen zugunsten der Begrünung der Grundstücke und gegen deren “Verschotterung”.

Er schlägt vor, den Begriff der Grünfläche anstelle des Begriffs der Gartenflächen zu verwenden. In Bezug auf die angeführten Ausnahmetatbestände bemängelt er, dass diese keine klare Abgrenzung zur Ausführung oder Nicht-Ausführung vermitteln, mithin so einer subjektiven Betrachtung unterliegen. Die Umsetzung des § 8 sollte sich künftig in einem qualifizierten Freiflächengestaltungskonzept widerspiegeln, der sich mit einheitlichen Vorgaben aus einer Anpassung der BauPrüfVO ergeben sollte. So könne ein Freiflächenplan zu einer beschleunigten bauaufsichtlichen Prüfung führen, dies erscheine plausibler als die beabsichtigte Streichung des § 8 aus dem Prüfumfang des § 64.

§ 32 Abs. 5 – Dächer

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** begrüßen die Herausnahme von solartechnischen Anlagen.

§ 39 – Aufzüge

Der **VFB NW** begrüßt die Streichung des Halbsatzes in § 39 Absatz 4 Satz 2, wodurch sich eine erhebliche Erleichterung für die nachträgliche Errichtung und Verdichtung im Bestand um bis zu zwei Geschosse ergibt.

§ 42 a – Solaranlagen

Absatz 1

unternehmer nrw und die **FAMILIENUNTERNEHMER** kritisieren insbesondere mit Blick auf den Arbeits- und Fachkräftemangel sowie die bestehenden Materialengpässe die vorgesehenen Fristen für die solare Baupflicht, die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** regen diesbezüglich die Einführung eines Korrektivs zur Erreichung der Ziele an.

unternehmer nrw, die **FAMILIENUNTERNEHMER**, die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** und **IHK NRW** befürchten zudem negative Auswirkungen auf den Standort NRW aufgrund der Verteuerung von Bauvorhaben, des Preisdrucks auf Mieten bis hin zur Nichtrealisierung von Bauvorhaben.

Aus Sicht von **unternehmer nrw** kann unter Hinweis, dass für die nordrhein-westfälische Wirtschaft der Klimaschutz ein zentrales Anliegen ist und der Ausbau der Erneuerbarer Energien zur Erreichung der Klimaschutzziele im eindeutigen Interesse der Unternehmen liegt, bei Weiterem das gegenwärtige nicht ausreichende Tempo beim Ausbau Erneuerbarer Energien keine Begründung zur Einführung einer generellen solaren Baupflicht sein.

Mit Blick darauf, dass diese Verpflichtung bereits in wenigen Monaten in Kraft treten soll, stuft sie diese als in der Praxis nicht umsetzbar ein. Materialengpässe und Arbeitskräftemangel führen dazu, dass die verpflichtende Installation nicht praktikabel ist. Sie merkt an, dass sowohl Bauherren als auch der Markt für Photovoltaikanlagen mehr Zeit für die geplante Umsetzung brauchen.

So sei zu befürchten, dass sich die solare Baupflicht abschreckend auf den Wirtschaftsstandort NRW auswirkt, entsprechende Bauvorhaben verteuert und bürokratisiert werden und damit Investitionen ausbleiben. Statt einer Pflicht gelte es weitere Hemmnisse abzubauen. Zumindest sollten eine praxisingerechte Übergangsfrist und ein deutlich späteres Inkrafttreten einer solchen Regelung erfolgen.

Dass für genehmigungsfreie Bauvorhaben ebenfalls eine solare Baupflicht gelten soll, stuft sie als unverhältnismäßig ein; dies widerspreche dem Sinn und Zweck, bestimmte Anlagen unter Genehmigungsfreiheit zu stellen.

Die **FAMILIENUNTERNEHMER** lehnen die im Gesetzesentwurf geschaffene Pflicht zur Errichtung von Solardächern mit den gesetzten Fristen ab. Sie sehen in dem Weg einer technologischen Festlegung auf eine Energiequelle einen falschen Ansatz. Aus ihrer Sicht ist zudem ungelöst, wie mit Blick auf den aktuellen Arbeits- und Fachkräftemangel die verpflichtende Errichtung von Solaranlagen ab dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude und ab dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude realisiert werden soll. Diese Fristen könnten am Ende zu einem Investitionsstau bis hin zu einer Nichtrealisierung von Bauvorhaben führen. Dies wäre angesichts des in NRW weitverbreiteten Wohnungsmangels eine fatale Nebenwirkung des Gesetzesentwurfs.

IHK NRW kritisiert mit Blick auf die in Satz 3 festgelegte Verpflichtung zur Ausschöpfung des technisch-wirtschaftlichen Optimums, dass auch nach der Lektüre offenbleibt, was genau darunter zu verstehen ist sowie dass die genauere Ausgestaltung einer noch zu verfassenden Rechtsverordnung vorbehalten wird.

Sie betont, dass bei deren Abfassung die betriebswirtschaftliche Komponente des technisch-wirtschaftlichen Optimums nicht zu kurz kommen darf. Vielmehr müsse die neue Rechtsverordnung Raum für praktikable Lösungen bieten, die Unternehmen aller Größenklassen in die Lage versetzt, das rechtlich geforderte technisch-wirtschaftliche Optimum jenseits überbordender technischer Vorgaben zu realisieren.

Aus Sicht der **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** ist die gestaffelte Verpflichtung zur Installation und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage begrüßenswert, da diese maßgeblich zum Ausbau der Stromerzeugung aus regenerativen Energien beiträgt.

Indes könne die Verpflichtung zu einer Finanzierung-Problematik führen, dergestalt, dass sich Investitionssummen für den Neubau von Gewerbegebäuden und damit der Fremdkapitalbedarf von Handwerksbetrieben stark erhöhen und den Neubau somit unter Umständen für den Betrieb nicht mehr tragfähig machen. Beispielsweise wenn ein Betrieb für den eigentlichen Unternehmenszweck eine 1.000 m² Halle benötigt – diese auch gerade finanzieren kann – sei es nicht zielführend, bei gleicher Investitionssumme eine 750 m² Halle zu bauen, auf der zusätzlich die PV-Anlage installiert ist.

Vom Handwerk wird die Sorge gesehen, dass die Verpflichtung aufgrund fehlender Fachkräfte und/oder Material kaum erfüllt werden kann. Selbst ohne einen sich aufgrund von Engpässen entwickelten Angebotsmarkt (Nachfrageüberhang) werde die Solaranlagenpflicht die Baukosten weiter deutlich erhöhen. Dies führe demnach entweder zu deutlichen Mietpreissteigerungen oder dazu, dass Neubauprojekte nicht mehr realisiert werden, was ebenfalls den Druck auf den Mietmarkt erhöht und gleichzeitig Aufträge für das gesamte Bauhandwerk verringert. Als Beispiel werden große Wohnungsbaukonzerne angeführt, die ihren Neubaustopp (medienwirksam) vor wenigen Wochen angekündigt haben. Neben den Baukosten steige auch die Zinsbelastung.

Aufgrund der derzeit bestehenden und auch weiterhin zu befürchtenden, mangelnden Marktverfügbarkeit von Photovoltaikmodulen und ausführenden Unternehmen zur Installation und elektrotechnischen Netzeinbindung der Anlagen sollte nach Auffassung der nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen ein Korrektiv zur Erreichung der Ziele eingeführt werden. Dies betreffe sowohl Neubauten als auch insbesondere die Gebäude im Bestand.

Dies vor dem Hintergrund der Frage, ob ein neu errichtetes Gebäude dann nicht betrieben bzw. genutzt werden kann bzw. darf, wenn die geforderte Photovoltaikanlage noch nicht errichtet ist. Dies betreffe hier vornehmlich den Zeitpunkt der Bauabnahme. Entsprechend bestehe Klärungsbedarf, um eine einheitliche Vorgehensweise der jeweils zuständigen Baubehörden und Investitionssicherheit zu erreichen. Plädiert wird in einem solchen Fall für die Möglichkeit einer vorgezogenen Nutzung unter Auflagen.

Der **VBF NW** begrüßt die Regelungen zur Solarpflicht als Beitrag zum Klimaschutz. Er regt in Bezug auf die in Satz 2 verwendete Begrifflichkeit “ *für genehmigungsfrei gestellte Gebäude*”, die von den üblicherweise verwendeten Begrifflichkeiten in der Bauordnung abweicht, an, diese durch die nachfolgende Formulierung zu ersetzen:

“Dies gilt bei Verfahren für Gebäude nach § 63 entsprechend, wenn deren Baubeginn nach den in Satz 1 genannten Zeitpunkten erfolgt.”

Zudem merkt er an, dass es in § 87 an einer für die in Satz 4 erwähnte Rechtsverordnung erforderlichen Ermächtigungsgrundlage fehlt.

Absatz 2

Im Zusammenhang mit der Solarinstallations- und Betriebspflicht für geeignete Dachflächen von Landesliegenschaften fordert der **VFB NW** eine Ausweitung der Regelung auf Liegenschaften des Bundes im Einzugsbereich Nordrhein-Westfalens.

Absatz 3

unternehmer nrw regt aus Gründen der Rechtssicherheit eine Definition des Begriffs "Dachhaut" an.

Absatz 4

unternehmer nrw spricht sich dafür aus, die Schwelle von 50 m² deutlich zu erhöhen. Sie stuft die Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen auf Dächern von sehr kleinen baulichen Anlagen als äußerst fragwürdig und zudem unverhältnismäßig ein.

Der **VFB NW** hingegen plädiert dafür, auch untergeordnete Gebäude ab einer Dachfläche von 50 m² der solaren Baupflicht zu unterwerfen. Aus seiner Sicht liege kein sachlicher Grund vor, diese Bauten ohne Verankerung einer Größenbeschränkung von der Solarpflicht auszunehmen.

Absatz 5

Für **IHK NRW, unternehmer nrw, die FAMILIENUNTERNEHMER** und die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** bleibt derzeit offen, wann die wirtschaftliche Unvertretbarkeit gegeben sein soll.

Aus Sicht von **IHK NRW** sollte der Absatz, der die Unternehmen von einer Installationspflicht befreit, wenn technische und wirtschaftliche Hürden entgegenstehen, pragmatisch interpretiert werden. So liefere die Gesetzesbegründung in Bezug auf die technische Unmöglichkeit wertvolle Hinweise. Anders verhalte sich dies mit Blick auf das Merkmal der wirtschaftlichen Vertretbarkeit. Den in der Begründung aufgeführten Hinweis, dass diese im Falle der Installation bei erheblichen steuerlichen Nachteilen in Bezug auf die sonstige Geschäftstätigkeit vorliege, stuft sie als nicht praxistauglich ein.

Als sinnvoll wird bewertet, in der vorgesehenen Rechtsverordnung oder einem Erlass für die Praxis weiter auszuführen, wann die wirtschaftliche Vertretbarkeit fehlt. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf die baden-württembergische Rechtsverordnung als Orientierungshilfe. Aus ihrer Sicht sollte in dieser berücksichtigt werden, dass die wirtschaftliche Vertretbarkeit fehlt, wenn die erzeugbare Strommenge mit anderen „grünen“ Techniken nachweisbar kostengünstiger produziert werden kann.

Klargestellt werden sollte zudem, dass Material- und Fachkräfteknappheit nicht zu Aus-, Renovierungs- oder Nutzungsverzögerungen bei investitionswilligen Unternehmen führen dürfe. Angesichts der aktuell hohen Nachfrage nach und langer Lieferzeiten von Photovoltaikanlagen sowie knapper Personalressourcen bei Anbietern, die entsprechende Anlagen installieren, sind lange Wartezeiten eher die Regel als Ausnahmen. Ihnen dürfe sich der eigentliche Unternehmenszweck des Investors nicht unterordnen, da anderenfalls dessen Wettbewerbsfähigkeit leiden könnte.

Mithin können lange Wartezeiten ein Grund für wirtschaftliche Unvertretbarkeit der Installationspflicht sein. **IHK NRW** bietet mit Blick auf die genauere Ausgestaltung einer diesbezüglichen Regelung ihre Kompetenz bei der Erarbeitung an – wie auch bei der Erarbeitung der zu erstellenden Rechtsverordnung.

unternehmer nrw befürchtet, dass die Unternehmen die wirtschaftliche Unvertretbarkeit mit erheblichem bürokratischem Aufwand nachweisen müssen. Aus ihrer Sicht führen eine spätere Definition oder Hinweise zur Prüfung der wirtschaftlichen Unvertretbarkeit – bspw. in einer begleitenden Verordnung – zu einem erheblichen Vollzugsaufwand in den Genehmigungsbehörden vor Ort. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von zusätzlichen Nachweis- und Prüfverfahren sollte der Gesetzgeber, sofern er an einer generellen solaren Baupflicht festhält, im Gesetz definieren, wann die wirtschaftliche Unvertretbarkeit vorliegt.

Bei Garagenanlagen – die zwar für eine dauerhafte Nutzung, nicht aber für Aufenthaltzwecke bestimmt sind, für die aber im Ergebnis die solare Baupflicht greife – drohe eine Kostenexplosion insbesondere bei zusammenhängenden Garagenbauten, die letztendlich die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierung insgesamt in Frage stellen.

Die **FAMILIENUNTERNEHMER** merken kritisch an, dass im Gesetzesentwurf nicht hinreichend definiert ist, in welchen Fällen die Ausnahmeregelungen zur Pflicht greifen. So bliebe offen, was "wirtschaftlich nicht vertretbar" Situationen sind. In der vorliegenden Form werde eine Quelle für juristische, gutachterliche und vor allem bürokratische Auseinandersetzungen zu Lasten mittelständischer Bauunternehmen, Handwerksbetriebe und Bauträger geschaffen.

Mit Blick auf die Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen besteht nach Auffassung der **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** eine Ungleichheit bei der Kontrolle. Während diese bei Neubauten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens der behördlichen Kontrolle unterliegt, ist bisher keine Kontrollinstanz festgelegt, die bei einer vollständigen Erneuerung von Dächern an Bestandsgebäuden tätig wird und prüft, ob die Verpflichtung umgesetzt wurde. Auch Ausnahmetatbestände würden entsprechend nicht behördlich kontrolliert. Insbesondere bei den unter c) und d) aufgeführten Ausnahmen sei unklar, ob die Beweislast bei den ausführenden Unternehmen oder bei der Bauherrschaft liege und wer die Nachweise kontrolliert. Dabei gelte es vor allem eine Wettbewerbsungleichheit bei den ausführenden Installationsunternehmen zu vermeiden.

Zudem würden sich besonders bei Dachsanierungen im Bestand, die baugenehmigungsfrei und damit ohne Behördenbeteiligung durchgeführt werden, Vollzugsfragen ergeben. Diese offenen Fragen sollten, so das Handwerk weiter, zumindest in einer Rechtsverordnung geklärt werden, in deren inhaltliche Ausprägung das Handwerk frühzeitig eingebunden werden sollte.

§ 47 – Wohnungen

Der **VFB NW** spricht sich gegen die Streichung von Absatz 2 aus. Die derzeit bestehende Pflicht, einzelne Räume nicht nach Norden auszurichten, diene der Hygiene und somit der Gesundheit der Bewohner und der Wohnraumqualität. Durch die Streichung könne zukünftig Wohnraum geschaffen werden, in den keinerlei Sonnenlicht mehr gelangt. Hier sei absehbar, dass diese Art von Wohnungen zur Bildung sozialer Brennpunkte beitrage.

§ 48 – Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

Absatz 1a

IHK NRW regt (ebenso wie in § 42 a) für den Fall, dass Photovoltaik im vergleichbaren Umfang an anderer Stelle in einem Unternehmen (etwa auf Dächern von Bestandsgebäuden) kostengünstiger aufgebaut werden kann, an, diesen als Fall der nicht wirtschaftlichen Vertretbarkeit zu erwähnen. Angeregt werden ebenso Ausführungen zur technischen Unmöglichkeit (bspw. in der Begründung).

Für die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** bestehen Bedenken hinsichtlich der Vorgabe betreffend die "notwendigen Stellplätze", da nicht danach unterschieden wird, ob diese im Freien liegen oder z.B. auch in Tiefgaragen (und Parkhäusern) auf dem gleichen Grundstück. Dies könnte zu einer unangemessen hohen Dimensionierung der geforderten Solarnutzung führen. Analog zu Solaranlagenpflicht wird auf die Finanzierung-Problematik verwiesen. Angeregt wird eine Klarstellung, wie mit Stellplätzen auf Gemeinschaftsflächen umzugehen ist.

unternehmer nrw wiederholt ihre Kritik an der solaren Baupflicht für Parkplätze. Dass nunmehr mit Überführung der Regelung aus § 8 zudem für den Fall des Entfallens der solaren Baupflicht auf Parkplätzen eine Pflicht zum Pflanzen und Unterhalten von Laubbäumen eingeführt werden soll, verschärfe die Pflicht. Diese Regelung führe zu einem weiteren Eingriff in das Eigentumsrecht, für den kein sachlicher Zusammenhang ersichtlich sei. Aus ihrer Sicht bedürfe es keiner pauschalen weiteren Pflicht, Laubbäume zu pflanzen, da Begrünungen von Parkplätzen in aller Regel vom Grundstückseigentümer selbst vorgenommen werden. Starre Vorgaben seien nicht erforderlich und kontraproduktiv, da jede Baumaßnahme individuell betrachtet werden muss.

Die Pflicht zum Pflanzen und Unterhalten von Bäumen stelle eine Schlechterstellung der Eigentümer dar, die von der solaren Baupflicht eigentlich befreit, nun aber mit einer zusätzlichen Pflicht belegt werden. Beim Betrieb von Solaranlagen entsteht durch die Gewinnung elektrischer Energie grundsätzlich ein Vorteil. Bei der Pflicht, Bäume zu pflanzen und zu unterhalten, entstehen hingegen erhebliche Kosten, für die eine finanzielle Kompensation nicht eintritt. Den Eigentümer von Bäumen treffen umfangreiche und besondere Verkehrssicherungspflichten. Der Unternehmerverband stuft die Vorgabe, je fünf Stellplätze mindestens einen Laubbaum zu pflanzen als willkürlich ein. Dies führe zudem zu einer erheblichen Inanspruchnahme von Flächen. Insgesamt werde die Pflicht als unverhältnismäßig eingestuft.

Der **VFB NW** begrüßt hingegen die vorgesehene Alternative zur Solarpflicht durch Pflanzung und Unterhaltung von Laubbäumen. Er regt diesbezüglich die Verankerung eines Wahlrechts zwischen Solarpflicht und Pflanzungsverpflichtung an.

§ 50 – Sonderbauten

Mit Blick auf Absatz 2, der einen Katalog von großen Sonderbauten enthält, regt der **VFB NW** an, in einer Verwaltungsvorschrift abschließend klarzustellen, welche Arten von Vorhaben kleine Sonderbauten sind.

§ 54 – Entwurfsverfassende

Der **VFB NW** schlägt unter Hinweis, dass auch in einem digitalen Bauantragsverfahren die Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Befugnissen eindeutig geregelt sein muss, an, wie folgt zu formulieren:

“Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie anzuerkennen haben, verantwortlich.”

Er spricht sich für die Streichung von Satz 2 des Absatzes 4 aus, da es sich um eine zeitlich befristete Regelung handelt und stellt die Notwendigkeit einer Bestandsschutzregelung heraus, da andernfalls die eingetragenen Personen mangels gesetzlicher Grundlage aus der Liste wieder gelöscht werden müssten.

§ 57 – Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde

Der **VFB NW** merkt an, dass es an einer Ermächtigungsgrundlage für die Rechtsverordnung, mit der die Fort- und Weiterbildung näher ausgestaltet werden soll, fehlt. Er regt an, für den Inhalt dieser das bauordnungsrechtliche Fort- und Weiterbildungsangebot der beiden Baukammern zu berücksichtigen.

§ 59 – Bestehende Anlagen

Der **VFB NW** moniert, dass es in der aktuellen Landesbauordnung keine hinreichenden Vorschriften gibt, wie mit bestehenden Gebäuden insbesondere bei Änderung der Nutzung umzugehen ist. Er regt daher an, in § 59 für bestehende Anlagen entsprechende Regelungen zu schaffen, um Umbauten und Nutzungsänderungen zu erleichtern.

§ 60 – Grundsatz

unternehmer nrw regt im Zusammenhang mit der Aufnahme der Beseitigung von Anlagen in den Anwendungsbereich von § 60 sowie der gleichzeitigen Beibehaltung der Möglichkeit ein Baugenehmigungsverfahren fakultativ führen zu können (§ 62 Abs. 3), aus Gründen der Klarheit an, den fakultativen Charakter mit Blick auf Baugenehmigungsverfahren bei Beseitigungen im Gesetz klar zu formulieren.

§ 62 – Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

unternehmer nrw spricht sich dafür aus, § 62 um *“Stützen für Rohrleitungen zum Transport von Stoffen auf einem Industriegelände, die nicht der Rohrfernleitungsverordnung unterfallen”* zu erweitern.

Der **VFB NW** spricht sich in Bezug auf die in der Verbändeanhörung zu Wahl gestellten zwei Varianten betreffend Nr. 3 Buchstabe b) für die Variante 1 aus, da diese der Musterbauordnung entspricht und die Variante 2 in einer Größenordnung von 100 m² bei üblichen Grundstücken

nicht verfahrensfrei sein sollte. Er merkt ergänzend an, dass zur Präzisierung eine genaue Größenbegrenzung der verfahrensfreien Anlagen analog der nach § 6 Absatz 11 Satz 3 privilegierten Gebäudelängen bei einer Höhe bis zu 3 m begrenzt auf eine Grundfläche von 9 m x 3m vorgenommen werden sollte. Zudem sollte eine Bestätigung nach § 62 Absatz 1 Satz 2 erfolgen. In Bezug auf Nr. 3 Buchstabe c bittet er, keine Änderungen vorzunehmen, da Windenergieanlagen mit bis zu 10 m Anlagengesamthöhe den Nachbarfrieden in allen Arten von Wohngebieten erheblich stören können.

Er lehnt die vorgesehene Erhöhung von Antennen und Antennenmasten in Nr. 5 a, aa) innerorts auf 20 m aufgrund städtebaulicher bzw. für das Landschaftsbild unverträglicher Wirkung ab.

Mit Bezug auf die Regelung in Satz 2 schlägt der VFB NW vor, festzuschreiben, dass die Bestätigung auch durch Bauvorlageberechtigte erstellt werden kann.

§ 63 – Genehmigungsfreistellung

Der **VFB NW** spricht sich gegen die Ausweitung der Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude bis zur Gebäudeklasse 4 aus, da dies eine Beeinträchtigung für sicheres und qualitativvolles Bauen darstelle.

Er merkt an, dass in Bebauungsplangebieten dann Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze künftig verfahrensfrei erstellt werden. Damit werde die große Herausforderung dieser Zeit – das Schaffen dringend benötigter barrierefreier und nachhaltiger Wohnungen – nahezu vollkommen außerhalb präventiver Kontrolle erstellt.

Verfahrensbeschleunigungen zur Schaffung von Wohnraum, die grundsätzlich begrüßt werden, dürften nicht zum Verlust präventiver bauaufsichtlicher Kontrolle führen. Eine Verlagerung der Verantwortung auf die Planenden führe zum Verlust des 4-Augen-Prinzips und bedeute zunehmend ein Verlust von Schutzziele. Eine Beschleunigung ergebe sich nicht, vielmehr sei in noch größerem Umfang als bisher ein nachlaufendes repressives Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden erforderlich.

§ 64 – Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Der **VFB NW** spricht sich für die Beibehaltung der alten Regel aus. Die angedachte Reduzierung des Prüfumfanges stelle eine ungerechtfertigte Reduzierung von Kernbestandteile des Bauordnungsrechtes dar. Folge sei, dass Verstöße durch die repressiv tätig werdende Bauaufsicht zu einem Zeitpunkt geahndet werden müssten, in denen Korrekturen mit einem angemessenen Aufwand nicht mehr erfolgen könnten.

Die Streichung des § 8 aus dem Prüfumfang stehe im Widerspruch zu den aktuellen klimapolitischen Schwerpunkten der beabsichtigten Änderungen im Gesetz und der konkreten Absicht, durch deutliche Anforderungen an die ökologische Gestaltung des Grundstückes, negative Auswirkungen durch Schottergärten oder Versiegelung auf die Umwelt zu vermeiden.

Vernachlässigt werde durch den reduzierten Prüfumfang zudem die Sicherstellung, dass Qualitätsziele des § 8 Absatz 2 (Absatz 4 a. f.) für besonders schutzbedürftige Personengruppen, hier die Kinder, eingehalten werden. Er stuft die Errichtung sicherer und ausreichender Spielflächen im Zuge einer zunehmend – gewollten und benötigten – Verdichtung als unabdingbar ein.

Diese müsse in Bezug auf die Prüfung auch weiterhin in präventiver Hand durch die Bauaufsichtsbehörden verbleiben.

Angemerkt wird, dass § 8 Absatz 3 (Absatz 5 a. F.) in Bezug auf Veränderungen der Geländeoberfläche eine Genehmigungsvoraussetzung beinhaltet, die schon der Sache nach nicht bei der behördlichen Prüfung entfallen könne.

Unter Hinweis, dass das barrierefreie Bauen in der letzten Novelle in das Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörden im vereinfachten Verfahren aufgenommen wurde, fordert er den Verbleib von § 47 Absatz 4 (barrierefreie Abstellplätze) im Prüfprogramm.

Unter Anmerkung, dass aus baukultureller Sicht die Übereinstimmung mit Gestaltungsanforderungen nach § 9 ein wesentliches Kontrollinstrument ist, bestehe bei Nichtbeibehaltung dieser Prüfpflicht – wenn es tatsächlich zu einer kleinen Bauvorlageberechtigung des Handwerks kommen sollte – zumindest die Gefahr, dass künftig die gestalterische Harmonie von Gebäuden und städtebaulicher Einbindung leide.

Der VFB NW spricht sich zudem gegen die Streichung des § 71 Absatz 6 a. F. aus, da die Aufgabe der Behörde z.B. die Anforderungen des Brandschutzes oder der Barrierefreiheit und damit die Beachtung der eingeführten technische Baubestimmungen zu prüfen, ohne das dazugehörige technische Regelwerk nicht möglich ist.

Zusammenfassend wird mit Blick auf den reduzierten Prüfumfang angemerkt, dass eine nachhaltige Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren im Ergebnis nicht zu erwarten sei. Möglicherweise möge diese schneller erteilt werden; jedoch gehe dies zu Lasten der Rechtssicherheit für die Bauherren. Erwartete Folge seien ein zunehmendes repressives Einschreiten der Bauaufsicht und, aufgrund von Nachbarklagen, mehr verwaltungsgerichtliche Prozesse.

§ 67 – Bauvorlageberechtigung

DIE FAMILIENUNTERNEHMER befürworten im Sinne der Verschlinkung von Genehmigungsprozessen bei Bauvorhaben grundsätzlich die Schaffung der "kleinen Bauvorlageberechtigung". Aus ihrer Sicht bedarf es zudem einer genaueren Prüfung, ob mit den betroffenen Gebäudeklassen 1 und 2 der Anwendungsbereich richtig gewählt ist.

Die Einführung der kleinen Bauvorlageberechtigung für bestimmte Handwerksberufe wird von den **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** als folgerichtig und Schritt in Richtung Gleichwertigkeit von beruflicher und akademischer Bildung ausdrücklich begrüßt. Unter Verweis darauf, dass Meisterinnen und Meister des Maurer- und Betonbauer- und des Zimmererhandwerks (eingeschränkt) in der überwiegenden Mehrzahl der Landesbauordnungen in der Bundesrepublik Deutschland bauvorlageberechtigt sind, sei die Berechtigung ein weiterer Schritt hin zu einer weitgehenden „Entbürokratisierung“ von bestimmten Baumaßnahmen. Die so ermöglichte schnellere und zentrale Abwicklung insbesondere bei der kurzfristigen Umsetzung von Bauvorhaben führe zur Senkung unnötiger Baukosten und der Bauzeit, vor allem da so die Beteiligung mehrerer Personen in die Maßnahme vermieden werden. Die kleine Bauvorlageberechtigung beschleunige zudem das Bauen an den Rändern der Ballungsräume und leiste damit einen echten Beitrag zur Steigerung von Wohnraum.

Das Handwerk betont deutlich, dass innerhalb des Berufsbildes als auch der damit einhergehenden Meisterprüfungsverordnung des Maurer- und Betonbauer- und des Zimmererhandwerks

genau die Kenntnisse und Fertigkeiten zugrunde gelegt und folglich auch abgeprüft werden, die fachlich von den Berechtigten erwartet werden.

Mit der Ausweitung der kleinen Bauvorlageberechtigung kann **unternehmer nrw** zufolge zumindest ein Teil der Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden.

Der **VFB NW** fordert den Verzicht auf die Einführung einer kleinen Bauvorlageberechtigung, da die vorgesehene Ausweitung seiner Ansicht nach zu einer Absenkung des für diese verantwortungsvolle Aufgabe notwendigen Qualifikationsniveaus führt. Sollte dennoch die Einführung der kleinen Bauvorlageberechtigung in Erwägung gezogen werden, werden folgende Anmerkungen gegeben.

Absatz 1

Das Ansinnen, ein durchgängig digitales Bauantragsverfahren zu ermöglichen, ist für den **VFB NW** nachvollziehbar und wird ausdrücklich unterstützt. Indes müsse auch in einem digitalen Bauantragsverfahren die Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Befugnissen eindeutig geregelt sein. Durch die einseitige Streichung des Unterschriftserfordernisses wäre es in Zukunft zulässig, dass Unterlagen übergeben oder eingereicht würden, die keinen Verantwortlichen erkennen lassen. Die Änderung führe zudem zur Frage, ob der Ersteller ungeachtet seiner Sachkunde überhaupt formal bauvorlageberechtigt ist. Hier bedürfe es eines verfahrensneutralen Ausgleichs durch die Pflicht, gefertigte Unterlagen als bauvorlageberechtigte Entwurfsverfassende zu autorisieren.

Mit Blick auf Satz 3 wird moniert, dass so ein nicht mehr abschließender Katalog geschaffen werde, zu dem weitere Bauvorhaben im Einzelfall und von jeder Bauaufsichtsbehörde, jedem Entwurfsverfassenden, der Bauherrschaft und Verwaltungsgerichten unterschiedlich subsumiert werden können. Unter Einbeziehung der Angleichung an die Musterbauordnung sei hier eine einheitliche Verwaltungspraxis durch die Formulierung „*Geringfügig oder technisch einfache Bauvorhaben sind: [...]*“ zu gewährleisten.

Absatz 2

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** begrüßen ausdrücklich die Aufnahme der Gebäudeklassen 1 und 2 in den Anwendungsbereich. Damit werde dem berechtigten Einwand Rechnung getragen, dass für weitere Gebäudeklassen Qualifikationen auf Master-Niveau (DQR 7) geboten sind.

Vom **VFB NW** wird die Bedeutung der Kammermitgliedschaft als elementarer Baustein der Qualitätssicherung und berufsständischen Selbstverwaltung herausgestellt und gefordert, die Streichung der Mitgliedspflicht wieder aufzuheben.

Durch die Streichung der Kammermitgliedschaft als Voraussetzung wären demnach die zentralen Elemente des Verbraucherschutzes – erforderliche Zuverlässigkeit, die Einhaltung von Pflichten wie der Abschluss einer Haftpflichtversicherung sowie Fort- und Weiterbildungspflichten – künftig nicht mehr gewährleistet. Die Gefahr wird gesehen, dass auch Personen, die insolvent oder einschlägig vorbestraft sind oder nicht über die erforderliche Haftpflichtversicherung verfügen, in die Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen werden.

Absatz 3

Die Auflistung (Satz 1) wird von den **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** als missverständlich moniert, da sie nicht dem Wortlaut der Anlage A der Handwerksordnung und der entsprechenden Berufsverordnung entspreche. Folglich sollte präzise formuliert werden:

„des Maurer- und Betonbauerhandwerks oder des Zimmererhandwerks ist“.

Die Fortbildungspflicht (Satz 4) wird grundsätzlich begrüßt, mithin werde dieser Aspekt auch von den Handwerksorganisationen in NRW vertreten. Die durch die Meisterprüfung erlangten Kenntnisse und Fertigkeiten müssen bei den Berechtigten fortwährend aktualisiert werden.

Betont wird, dass diese Verpflichtung nicht willkürlich ist und alle Bauvorlageberechtigten gleichbehandelt werden – Art und Umfang der Fortbildungspflicht sollten im Interesse der Rechtsklarheit und der Rechtssicherheit aller damit befassten Personen und Organisationen konkretisiert werden. Dies könne zum einen innerhalb der BauO NRW erfolgen oder ggf. in einer zu erlassenden Rechtsverordnung. Vorgeschlagen wird dahingehend folgender Formulierungsvorschlag, der sich an dem Umfang der Fortbildungsverpflichtung der planenden Berufe orientiert und der im Anschluss an den Satz 4 neu mit aufgenommen werden sollte:

„Sie müssen innerhalb eines Kalenderjahres an einer geeigneten, mindestens eintägigen Fortbildung einer Schulungsinstitution teilnehmen.“

Im Sinne des Verbraucherschutzes werden der Abschluss und der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung (Sätze 6 bis 9) analog zu den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Verpflichtungen der Architekten und Ingenieure vom Handwerk begrüßt.

Die Anzeigepflicht nach Satz 10 wird uneingeschränkt begrüßt und entspreche der Gleichbehandlung der berechtigten Personen. Indes sei völlig unverständlich, warum über die Anzeige nicht auch eine formlose Bescheinigung ausgestellt werden kann, sondern erst auf Antrag. Dies da eine solche Bescheinigung nach Auffassung der Handwerksorganisationen formfrei und unmittelbar nach der Anzeige durch den berechtigten Personenkreis erfolgen kann, eines besonderen Antrags bedürfe es demnach nicht. Vorgeschlagen wird folgende Formulierung, die nach Satz 10 eingefügt werden sollte (wodurch Satz 12 gestrichen werden könne):

„Diese hat die Anzeige gegenüber dem Anzeigenden zu bestätigen“.

Hinsichtlich der Listenführung (Satz 11) sollten die Erfahrungen in den anderen Bundesländern berücksichtigt werden, um einen unkomplizierten, unbürokratischen und praktikablen Weg im Sinne der Antragstellerinnen und Antragsteller zu beschreiten.

Das gesamte Verfahren könne demzufolge vollständig digital und medienbruchfrei beispielsweise mit der zuständigen Stelle über das Wirtschafts.Service.Portal (WSP) des Landes NRW erfolgen bzw. abgewickelt werden. Neben der Anzeige des berechtigten Personenkreises könne auch die Bescheinigung über dieses zugesendet werden. Auch die später einzubringenden Nachweise wie die Haftpflichtversicherung oder die Fortbildungsnachweise ließen sich über das WSP abbilden.

Der **VFB NW** sieht durch den Wortlaut von Satz 2 nachteilige Auswirkungen für alle in NRW ansässigen Meisterinnen und Meister sowie eine nicht praxistaugliche Variante. Da die eingeschränkte Bauvorlageberechtigung dem VFB NW zufolge nicht nur mit Rechten, sondern auch Pflichten verbunden sei, müssten künftig Meisterinnen und Meister in NRW nach fünf Jahren eine Haftpflichtversicherung für Planungstätigkeiten abschließen, selbst wenn sie diese nicht erbringen können oder wollen. Gleiches gelte für die vorgesehenen Fort- und Weiterbildungspflichten.

Moniert wird, dass fehlende Sachkunde nicht jedoch fehlende Zuverlässigkeit als Löschungstatbestand genannt wird. So wären Personen zu löschen, die mangelhafte Vorlagen fertigen, während vorbestrafte oder insolvente Personen mit ihrer Tätigkeit fortfahren dürften.

§ 68 – Bautechnische Nachweise

Absatz 2

unternehmer nrw spricht sich gegen die vorgesehene Vorverlagerung des Nachweises der Einhaltung der Brandschutzanforderungen aus. Da die Brandschutzmaßnahmen häufig erst zum Zeitpunkt des Baubeginns konkretisiert sind, sei dies nicht praxisgerecht.

Die Umstellung zum Textformerfordernis wird vom **VFB NW** hinsichtlich der Digitalisierung des Bauantragsverfahrens begrüßt, allerdings entfalle dadurch auch das Erfordernis, dass die Erklärung durch staatlich anerkannte Sachverständige selbst abzugeben ist. Vor dem Hintergrund, dass durch die Eigenerklärung sichergestellt werde, dass der oder die staatlich anerkannte Sachverständige nur dann genannt wird, wenn er oder sie selbst eine entsprechende Beauftragung bestätigt, wird folgende Formulierung für Absatz 2 Satz 3 vorgeschlagen:

„Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde die Erklärungen staatlich anerkannter Sachverständiger von diesen selbst in Textform vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden.“

Absatz 4 Satz 1 Buchstabe c

Die Erweiterung der Ausnahme um Kleingaragen wird vom **VFB NW** als praxisfern kritisiert. Vielmehr sollte demnach die Erklärung der Entwurfsverfassenden zum Brandschutz genügen, sofern die Kleingarage nicht ohnehin (bis 30 m²) verfahrensfrei ist.

Absatz 7

Nach Auffassung des **VFB NW** ist der Verweis auf sachverständige Personen fehlerhaft, da allein der Verweis auf staatlich anerkannte Sachverständige die fachliche Kompetenz nach der Sachverständigenverordnung gewährleisten und daher wie bislang beizubehalten sei. Darüber hinaus würde diese allgemeine Fassung jegliche Abweichung durch sämtliche staatlich anerkannte Sachverständige – auch fachbereichsübergreifend – ermöglichen, was bauordnungsrechtlich nicht sinnvoll erscheint.

Sinnvoll erscheint demnach allein eine entsprechende Kompetenz allein den ausschließlich prüfenden staatlich anerkannten Sachverständigen zu übertragen, da diese Erfahrungen im Umgang mit Abweichungen besitzen. Nicht sinnvoll sei hingegen eine entsprechende Kompetenz

für den Bereich Schall- und Wärmeschutz, da diese Sachverständigen vorwiegend planend tätig werden. Unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Systematik sollte daher in Anlehnung an die Befugnisse im Bereich Brandschutz § 68 Absatz 7 Satz 1 des Entwurfs gestrichen werden und stattdessen § 68 Absatz 6 Satz 5 erhalten bleiben sowie § 68 Absatz 2 um einen neuen Satz 4 ergänzt werden:

„Wird die Prüfung von bautechnischen Nachweisen für die Standsicherheit durch Sachverständige nach § 87 Absatz 2 bescheinigt, werden die entsprechenden Anforderungen im Bereich der Standsicherheit auch in den Fällen des § 69 nicht geprüft.“

§ 69 Absatz 1 – Abweichungen

Vom **VFB NW** wird angeregt, die Kann-Bestimmung in Satz 1 in eine Soll-Vorschrift zu ändern. So gingen moderne Bauweisen und insbesondere Umbauten im Bestand regelmäßig mit Abweichungstatbeständen einher, welche unter schutzzielbezogener Bewertung zu beurteilen und danach zulässig seien. Gefordert wird die Aufnahme eines Gebäudetyps „E“ in die Bauordnung.

§ 70 – Bauantrag, Bauvorlagen

unternehmer nrw und der **VFB NW** begrüßen die deutliche Verschlankeung dieser Vorschrift durch Entfall der Schriftlichkeits- bzw. Unterschriftserfordernis.

unternehmer nrw rät in Anbetracht der offenen Formulierung im Gesetzesentwurf und zur Vermeidung von Rück- und Verständnisfragen, § 70 zu konkretisieren. Mithin explizit zu normieren, dass kein Schriftlichkeits- bzw. Unterschriftserfordernis für die Einreichung von Bauanträgen existiert.

Der **VFB NW** betont die Notwendigkeit der Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Befugnissen auch in diesem digitalen Bauantragsverfahren. So müssten die Bauherrschaft wie auch die Bauaufsichtsbehörden aus den Unterlagen erkennen können, welche Person inhaltlich für die Richtigkeit von Bauvorlagen verantwortlich ist und für deren Inhalt einsteht. Durch die einseitige Streichung des Unterschriftserfordernisses wäre es in Zukunft demzufolge zulässig, dass Unterlagen übergeben oder eingereicht würden, die keinen Verantwortlichen erkennen lassen. Hier bedürfe es eines verfahrensneutralen Ausgleichs durch die Pflicht, gefertigte Unterlagen als bauvorlageberechtigt Entwurfsverfassende zu autorisieren.

§ 71 – Behandlung des Bauantrags

Der **VFB NW** fordert die Beibehaltung der Regelung zur Prüfung der Behörden, dass die eingeführten technischen Baubestimmungen beachtet wurden, da andernfalls eine Prüfung z. B. an die Anforderungen an den Brandschutz oder die Barrierefreiheit, an Bauprodukte oder die Gestaltung einer Treppe nicht möglich sei.

§ 72 Abs. 1 – Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit

Die Einführung einer materiellen Präklusion wird von den **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** dem Grunde nach begrüßt mit Blick auf die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und Investitionssicherheit der Bauherrschaft (bspw. Betriebe) sowie mehr Rechtssicherheit. Gleichwohl werden auch daraus erwachsende problematische Konstellationen herausgestellt.

Wenn ein Bauvorhaben zu einer Einschränkung der betrieblichen Tätigkeiten führt – z. B. heranrückende Wohnbebauung an einen emittierenden Gewerbebetrieb ohne Berücksichtigung der Emissionen/Immissionen; Umkippen eines (faktischen) Baugebiets – stelle sich ein Monat als zu kurz dar. Gerade kleinen und mittleren Unternehmen biete dies zeitlich zu wenig Raum, um eine klare Haltung zu entwickeln. Plädiert wird für die Vorgabe eines angemessenen Rahmens, der kleinen und mittleren Unternehmen gerecht wird.

Satz 4 sollte zudem redaktionell dahingehend angepasst werden, dass anstatt auf Satz 2 auf Satz 3 verwiesen wird.

unternehmer nrw spricht sich für die Beibehaltung der derzeitigen Zwei-Wochen-Frist aus, da die vorgesehene Einwendungsfrist dem Vorhaben widerspreche, Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen.

§ 74 – Baugenehmigung, Baubeginn

Absatz 5

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** unterstützen den Regelungsgehalt. Sie regen eine sprachliche Klarstellung in Bezug auf Satz 3 dahingehend an, dass die Aufbewahrungspflicht durch den Bestand des jeweiligen Vorhabens begrenzt wird.

Absatz 8

Nach Auffassung des **VFB NW** bedarf es einer Klarstellung dahingehend, dass der Baubehörde auf Verlangen eine Bescheinigung vorzulegen ist, dass die Absteckung des Bauvorhabens durch eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person gemäß § 2 Absatz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes durchgeführt wurde sowie die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzbezüge eingehalten werden.

§ 75 Abs. 1 – Geltungsdauer der Baugenehmigung

Der **VFB NW** regt an klarzustellen, was nach Ablauf der 3 Jahres Frist mit den Erklärungen und Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen oder Prüfungenieuren geschieht, insbesondere hinsichtlich einer möglichen Wieder-/Weiterverwendbarkeit der Unterlagen.

§ 76 – Teilbaugenehmigung

unternehmer nrw begrüßt die Einführung der Textform und spricht sich für eine Ausgestaltung als Soll-Vorschrift aus. Der vorzeitige Baubeginn ist zur Erreichung der Transformationsziele dringend geboten. Hier sollte eine Angleichung an § 8a BImSchG vorgenommen werden.

§ 83 Abs. 3 – Bauüberwachung

Der **VFB NW** spricht sich für die Vorgabe eines Qualitätsstandards der erhobenen Daten aus und schlägt die Ergänzung des Satz 1 dahingehend vor, dass die dabei erhobenen Daten zur Nutzung im Geobasisinformationssystem Liegenschaftskataster gemäß §11 Vermessungs- und Katastergesetzes geeignet sein müssen.

§ 84 Abs. 4 – Bauzustandsbesichtigung

Der **VFB NW** schlägt vor, bei der Einreichung der Bescheinigungen auf die Bauherrschaft abzustellen (und nicht auf die Sachverständigen).

§ 85 Abs. 4 – Baulasten

Der **VFB NW** regt die Ergänzung um eine Nummer 3 „*Zusammenlegungsbaulast*“ an, sodass eine Zusammenlegung von Grundstücken im baurechtlichen Sinn ermöglicht wird.

§ 86 Abs. 2 – Ordnungswidrigkeiten

Der **VFB NW** fordert in Angleichung an Absatz 1 die Erfassung sowohl der vorsätzlichen als auch der fahrlässigen Begehungsweise, vor allem aufgrund der erheblichen Bedeutung der Ordnungswidrigkeitstatbestände. Zudem sollte in Nr. 3 – sinngemäß der Ausführungen zu § 54 – die nicht anerkannten Bauvorlagen Erwähnung finden.

§ 87 – Rechtsverordnungen

Absatz 1

unternehmer nrw merkt mit Blick auf die geänderte Formulierung in Nr. 5 an, dass diese so ausgelegt werden könne, dass nunmehr Regelungen zur Vermeidung jedweder Nachteile in der PrüfVO getroffen werden können. Zur Vermeidung einer derartigen schwellenlosen Ermächtigung, hält sie vor dem Hintergrund, dass auch weiterhin nur das Vorliegen einer erheblichen Gefahr zu einer Ermächtigung führen soll, eine Klarstellung dahingehend für erforderlich, dass sich die Regelung auf „erhebliche Nachteile“ bezieht.

Der **VFB NW** fordert für die Detailregelungen zu Solaranlagen in § 42a Absatz 1 sowie die Fort- und Weiterbildungspflicht von Fachkräften der Bauaufsichtsbehörden in § 58 Absatz 2 Ermäch-

tigungsgrundlagen für die beabsichtigten Rechtsverordnungen. In Nr. 5 regt er zudem die Streichung des Wortes „oder“ an, da damit eine alternative Anwendung suggeriert werde.

Absatz 2

Der **VFB NW** plädiert für die Streichung des Begriffs „sachverständigen Stellen“ in Satz 1 Nr. 2 und für die Beibehaltung von § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 a. F.

Mit Verweis auf das Interesse einer einheitlichen Behandlung und Gewährleistung der Qualität durch zentrale Angebotsstellung und Vergütung wird eine Abrechnungsstelle auch für die Sachverständigen gefordert. Denn in den Absätzen 2 und 3 werden zwar gleichbedeutende Aussagen zu Rechtsverordnungen über die Prüfaufgaben der Prüfsachverständigen(e)Innen sowie den Sachverständigen getroffen, indes bislang die Rechtsgrundlage für die Einrichtung einer einheitlichen Bewertungs- und Abrechnungsstelle nur für die Prüfsachverständigen(e)Innen vorgesehen, nicht jedoch auch für die von der Bauherrschaft zu beauftragenden Sachverständigen.

Beide Personengruppen entlasten demzufolge durch ihre technische Kompetenz die Bauaufsichtsbehörden und werden nach festen Honorartabellen vergütet. Vom VFB NW wird (unter Aufnahme des sinngleichen Absatz 3 Nummer 3) vorgeschlagen, Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 wie folgt zu ersetzen:

Nr. 2 Sachverständige, die im Auftrag der Bauherrschaft oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bau- ordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen.

Hinsichtlich Satz 2 regt der VFB NW an, bei Nr. 1 die *sachverständigen Stellen* zu streichen und Nr. 5 zu ersetzen durch

5. die Verpflichtung zur gemeinsamen und einheitlichen Bewertung, Berechnung und Erhebung der Vergütung über eine Abrechnungsstelle nebst deren Einrichtung und die Aufsicht über diese Stelle sowie die Übertragung der Zuständigkeit für die Betreibung von Gebühren im Verwaltungszwangsverfahren auf diese und

sowie folgende neue Nummer einzufügen:

Mindestanforderungen an die Fachkenntnisse sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung, eine laufende Fortbildung, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigung, den Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung

Mit Blick auf die vorgesehene Streichung der Verordnungs-Ermächtigung zum Bauportal.NRW (Nr. 7 a. F.) betont der VFB NW, dass der Verzicht auf die Schriftformerfordernis im Gesetzestext jedoch nicht Regelungen weiterer Einzelheiten zum digitalen Bauantrag erübrigt, sodass die entsprechende Ermächtigung aufrecht erhalten bleiben sollte.

Absatz 3

Hinsichtlich der nach Auffassung des **VFB NW** weitreichend geregelten Maßnahmen wird vorgeschlagen, dass diese nur durch eine Gesetzesänderung beschlossen werden sollten, um eine

parlamentarische Kontrolle beizubehalten. Gefordert wird daher, Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 2 im bewährten Umfang beizubehalten und hingegen auf die Streichung von § 87 Abs. 9 a. F. zu verzichten.

Absatz 5

Die vorgesehene Möglichkeit der Zuständigkeitsübertragung auf andere Behörden wirft aus Sicht des **VFB NW** vor dem Hintergrund – dass diese wichtigen Aufgaben derzeit von den technischen Referaten des MHKBD geleistet werden – die Frage auf, ob zukünftig nicht mehr das Ministerium für diese Aufgaben zuständig sein soll. Ein solches Vorgehen würde nicht unterstützt.

Während die Beteiligung externer Behörden für die Beschleunigung von Bauartgenehmigungen sinnvoll sein könne, bedürfe es stets der ministeriumseigenen Beurteilungskompetenz der externen Zuarbeit, die zusätzlich neben der eigenen fachlichen Beurteilungskompetenz des Ministeriums bestehen bleiben soll. Entsprechend dürfe die Beteiligung anderer Behörden nicht der Einstieg für den Abbau hauseigener Sachkompetenz sein, welche auch in der regelmäßigen Zusammenarbeit benötigt und sehr geschätzt werde.

Absatz 8

Aus Sicht des **VFB NW** und der **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** ist der Absatz beizubehalten.

Angemerkt wird, dass der Absatz gemäß Synopse gestrichen, nach der Begründung indes beibehalten wird.

Absatz 9 a. F.

Die Anhörungspflicht sollte nach Auffassung der **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** nicht gestrichen werden. Wenngleich eine zeitliche Beschleunigung durch den Wegfall der Mitwirkung des zuständigen Landtagausschusses erwartet wird, entfielen damit auch die zwischengeschaltete Instanz als ein Instrument zur inhaltlichen Überprüfung der zu erlassenden oder zu ändernden Rechtsverordnung.

§ 89 – Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum Vorschlag, in der BauPrüfVO einen qualifizierten Freiflächenplan zu verankern, sollte dem **VFB NW** zufolge die Ermächtigungsgrundlage eines qualifizierten Freiflächenplanes im kommunalen Satzungsrecht gegeben werden. Dies eröffne den Kommunen die Möglichkeit, über die Anforderungen der BauPrüfVO hinauszugehen und den Nachweis ökologischer und gestalterischer Anforderungen an die Freiflächen durch einen Freiflächenplan zu regeln. Ebenso müsse die Ermächtigungsgrundlage für das Bauportal.NRW hier eine Rechtsgrundlage finden.

§ 90 – Übergangsvorschriften

Der **VFB NW** moniert das Fehlen einer Übergangsvorschrift für den Bestandsschutz von Personen, die nach § 54 Absatz 4 Satz 2 der bislang geltenden Fassung in die Liste der nach § 54 Absatz 4 BauO NRW 2018 berechtigten Personen eingetragen wurden. Entsprechend bedürfte es einer Übergangsregelung – folgende Formulierung für Absatz 3 Satz 1 wird vorgeschlagen:

„Bestehende Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen sowie Eintragungen in die Liste der nach § 54 Absatz 4 berechtigten Personen bleiben in dem bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geregelten Umfang wirksam.“

§ 91 – Berichtspflicht

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen**, die **FAMILIENUNTERNEHMER** und der **VFB NW** lehnen die Streichung der bislang in § 91 verankerten Berichtspflichten ab.

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** und der **VFB NW** betonen die Funktion der Berichtspflicht als wichtiges Instrument zur Überprüfung der Folgen und Verfahrenszeiten von Gesetzen bzw. deren Änderungen im Baurecht sowie als Indikator für positive und negative Entwicklungen und damit insbesondere für einen notwendigen Bürokratieabbau.

Dabei wird auf die unbedingte Notwendigkeit einer systematischen Evaluation und Analyse zur Identifikation (und Behebung) Ursachen relevanter Verzögerungen bzw. zur Erstellung einer Potentialanalyse (der Bauaufsichtsbehörden) durch den Vergleich mit anderen Behörden über Benchmarks hingewiesen. Entsprechend sollte dieser Aspekt demnach im späteren Verlauf in den Vordergrund gestellt werden.

Der **VFB NW** stellt zudem heraus, dass die Berichterstattung der kommunalen Bauaufsichtsbehörden an die oberste Bauaufsichtsbehörde idealerweise im Rahmen des digitalen Baugenehmigungsverfahrens automatisiert erfasst und ausgewertet werden sollten. Damit würde das Monitoring ermöglicht, ohne dass Arbeitskraft in den Baugenehmigungsbehörden gebunden wird.

Aus Sicht der **FAMILIENUNTERNEHMER** bedarf es einer Datenbasis, auf deren Grundlage der Erfolg oder Misserfolg von politischen und verwaltungstechnischen Maßnahmen bei der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren messbar ist. Um lange Genehmigungsverfahren für die Zukunft zu verhindern und die Verfahren in ganz NRW für alle effizienter machen zu können, braucht es Transparenz über die durchschnittliche Dauer der Genehmigungsverfahren. Erst durch die Erhebung der Daten kann die Umsetzung und Wirkung einzelner Maßnahmen auf allen Ebenen evaluiert, überprüft und ggf. justiert werden. Im Sinne eines best practice müssen Kommunen über eine gemeinsame Datengrundlage ihre Performance vergleichen können.

3. Votum

Die Clearingstelle Mittelstand hat den Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 einem Clearingverfahren nach § 6 Absatz 1 MFG NRW mit Blick auf die Belange der mittelständischen Wirtschaft unterzogen.

Sie begrüßt die seitens der Landesregierung verfolgte Zielsetzung, das Bauordnungsrecht verfahrensrechtlich zu vereinfachen, es an die Vorschriften der Musterbauordnung anzupassen sowie Maßnahmen zur Ermöglichung und Beschleunigung des weiteren Ausbaus erneuerbarer Energien durch die leichtere Errichtung von Wärmepumpen sowie die abstandsrechtliche Privilegierung von Windenergieanlagen einzuführen.

Sie bewertet die an vielen Stellen vorgesehene Abkehr vom Schriftform- zum Textformerfordernis als richtigen Schritt hin zur umfassenden Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren.

Mit Blick auf die vorgesehenen Änderungen bedarf der Gesetzesentwurf aus Sicht der Clearingstelle Mittelstand an einigen Stellen zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten detaillierter Regelungen, weitergehender Ergänzungen und Erläuterungen.

Dies betrifft insbesondere die nachfolgenden Vorschriften, für deren Änderungen und Ergänzungen die Clearingstelle Mittelstand wie folgt plädiert:

- In Bezug auf § 6
 - sicherzustellen, dass auch für Nutzungseinheiten, die z. B. als Lager und nicht als Aufenthaltsräume qualifiziert sind, aber dennoch von Beschäftigten genutzt werden, der Schutz durch einen vorsorglichen Sicherheitsabstand gewährleistet ist.
 - die in Absatz 8 Nr. 6 vorgesehene Zulässigkeit auf Klima-Splitgeräte auszuweiten sowie explizit festzuschreiben, dass die abstandsrechtlichen Erleichterungen nicht auf sonstige Erleichterungen zur Grenzbebauung angerechnet werden dürfen.
 - in Absatz 11 eindeutig festzuschreiben, zu welchem Zeitpunkt sich ein möglicher Abwehranspruch für den emittierenden Nachbarn ergibt.
- In § 8 Absatz 1 von der Streichung des 2. Halbsatz a. F. abzusehen.
- Zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit insbesondere der mittelständischen Wirtschaft sowie des Standortes NRW die solare Baupflicht (§ 42 a) und die dazugehörige vorgesehene Rechtsverordnung wirtschaftsfreundlich auszugestalten und
 - festzuschreiben, was unter technisch-wirtschaftlichem Optimum unter besonderer Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Komponente zu verstehen ist.
 - die Begrifflichkeit „Dachhaut“ näher zu erläutern.
 - in Bezug auf das Merkmal der wirtschaftlichen Vertretbarkeit unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeits- und Fachkräftemangels sowie der Materialengpässe, Regelung zu etablieren, die den Unternehmen ausreichend Raum für Investitionen bieten; etwa durch Instrumente der vorgezogenen Nutzungen unter Auflagen bzw. der Anerkennung anderweitiger nachweisbarer günstigerer Stromproduktion mit anderen grünen Techniken etc.

- die Nachweise der Befreiungstatbestände bürokratiearm und praxisnah zu gestalten.
- den Vollzug in Bezug auf baugenehmigungsfreie Dachsanierungen zu regeln.
- In Bezug auf § 48
 - festzuschreiben, was unter notwendigen Parkplätzen zu verstehen ist sowie den Umgang mit Stellplätzen auf Gemeinschaftsflächen zu regeln.
 - festzuschreiben, was unter wirtschaftlicher Vertretbarkeit und technischer Unmöglichkeit zu verstehen ist und dass eine wirtschaftliche Vertretbarkeit nicht gegeben ist, wenn die erzeugbare Strommenge mit anderen grünen Techniken nachweisbar kostengünstiger produziert werden kann.
- In Bezug auf § 50
 - in einer Verwaltungsvorschrift abschließend aufzulisten, welche Vorhaben kleine Sonderbauten darstellen.
- In Bezug auf § 87
 - das Wort "erhebliche" in Nr. 5 einzufügen, sodass eine Ermächtigung nur bei Vorliegen "erheblicher Gefahren" oder "erheblicher Nachteile" gegeben ist.
 - festzuschreiben, dass die Rechtsverordnungen nach Anhörung des zuständigen Ausschusses des Landtages erlassen werden.
- § 91 a. F. beizubehalten.

In Bezug auf die nähere Ausgestaltung der solaren Baupflicht nach §§ 42a und 48 bittet die Clearingstelle Mittelstand um eine frühzeitige Einbindung im Zuge der Erarbeitung der zu erlassenden Rechtsverordnungen mit Blick auf die Belange der mittelständischen Wirtschaft.