

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
11. WAHLPERIODE

**ZUSCHRIFT**  
**11/3635**

A 9. 917

Lothar Baumanns

An den

Ausschuß für Städtebau und  
Wohnungswesen

des L a n d t a g e s

D ü s s e l d o r f

47929, Grefrath, den 10.11.94  
Meisenweg 1

Telefon: 02158~~##~~-4153-

Betr.: Öffentliche Anhörung am 15.11.1994 zur neuen Landesbauordnung

sehr geehrte Damen und Herren,

unaufgefordert erlaube ich mir, Ihnen als Anlage eine Stellungnahme zum Fragenkatalog zukommen zu lassen.

Schon einmal wandte ich mich 1978 gegen eine vom damaligen Innenminister Dr. B. Hirsch mit "heißer Nadel" gestrickte Bauanzeigeverordnung; seinerzeit wurden meine Bedenken und auch die damit verbundene Anregung, ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren anstelle der Bauanzeige einzuführen, kurz und bündig zurückgewiesen.

Bei dem Hearing im Landtag am 20.5.1981 wurde mir, im Namen des Landkreistages als Sachverständiger auftretend, nur eine kurze Redezeit zugestanden. Verstärkt plädierte ich für die Ersetzung der Bauanzeige durch ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren. Dies wurde dann mit der Landesbauordnung 1985 geregelt und hat sich m.E. auch sehr -ohne Anlaufschwierigkeiten- bewährt.

Die vom Städtetag NRW insoweit gegensätzlich vertretene Ansicht ist mir nicht verständlich.

Im übrigen protestiere ich - wie wohl die kommunalen Spitzenverbände insgesamt - gegen die teilweise Ersetzung des vereinfachten Verfahrens durch eine Freistellung unter Ausschaltung der unteren Bauaufsichtsbehörden.

In Unkenntnis des Prognosegutachtens bedauere ich, daß die politische Entbürokratisierungskampagne auf dem Feld der Bauaufsicht - auch schon in anderen Ländern, ohne den wohl unerwünschten Sachverstand der Sachkenner aus der Wissenschaft und Praxis geführt wird.

Angesichts meiner bisherigen uneigennütigen Mitarbeit und der zu der in Rede stehenden Thematik von mir verfaßten Baurechtsliteratur bitte ich darum, meine Stellungnahme nicht außen vor zu lassen, wie dies im Jahre 1978 unverantwortlich geschah.

Wenn ich schon nicht mehr als Sachverständiger auftreten kann, bitte ich es mir zu ermöglichen, als Zuhörer bei der Anhörung Eintritt zu finden.

mit freundlichen Grüßen,

Lothar Baumanns

Verfasser:

Lothar Baumanns, Meisenweg 1, 47929 Grefrath,  
KOBLENZ, ehemaliger Leiter des Bauordnungsamtes des Kreises Viersen,  
Mitarbeit an dem Gutachten "Bauverwaltungsamt" und "Bauaufsicht"  
der KGSt, in den Arbeitsgruppen "Geschäftsprüfungen" und "Bauauf-  
sicht" (seit 1978 - 1992), Verfasser etlicher Abhandlungen, insbe-  
sondere erschienen im Deutschen Gemeindeverlag 1978/79 "Vereinfachung  
des Baugenehmigungsverfahrens in NRW" und 1982 "Verfahrensrecht und  
Praxis der Bauaufsicht", im übrigen etliche Anregungen zur Fortent-  
wicklung des Planungs- und Bauordnungsrechtes, nebenberufliche  
Dozententätigkeit.

Nicht erwünschte und nicht angeforderte Stellungnahme zu der vorge-  
sehenen Freistellungsregelung

Zu Pkt. 1 des Fragenkatalogs

Das Bauen ohne Baugenehmigung -Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur  
noch anzuzeigen- (ein Flop des ehemaligen Innenministers Dr. B. Hirsch  
aus dem Jahre 1978) bewährte sich in NRW nachweisbar nicht, obwohl  
hiermit noch eine präventive Prüfung durch die sachverständige Bau-  
aufsichtsbehörde verbunden war.

Das vom Unterzeichner bereits 1978 und vor allem bei dem Hearing des  
Landtages am 20.5.1981 angeregte, durch die BauONW 1985 eingeführte  
(m.E. auch sehr bewährte) vereinfachte Baugenehmigungsverfahren  
erfordert für die präventive Prüfung der unverzichtbar sachlich  
im § 64 Abs 2 BauONW begrenzten Kriterien nicht mehr zu erstellende  
Bauvorlagen als bei den freigestellten Vorhaben aufgrund der bisher  
geäußerten Absichten für die Durchsicht bei den Gemeinden benötigt  
werden. (Je mehr Verfahren, je mehr Probleme!)

Bei einem Bauvorhaben, das Zeit für die private Planung braucht  
und das jahrhundertlang prägen bzw. auch die Umwelt belasten kann  
werden für den Baubeginn durch die vorgesehene Freistellung ganze  
2 Wochen auf den ersten Blick gewonnen; allerdings werden (und lassen  
sich) vereinfacht zu prüfende Vorhaben auch in 4 Wochen genehmigt  
(genehmigen), wenn direkt vollständige Bauvorlagen eingereicht werden.  
Der Fortfall der mit (formeller) Bestandsschutzwirkung ausgestattet  
Baugenehmigung führt zu einer "Ersatzbürokratie", die keineswegs  
so schnell und preiswert "vorprüfen" kann, wie die über alle Unter-  
lagen und Altakten verfügende Bauaufsichtsbehörde. Ferner werden  
Zeitverluste auftreten, wenn bei einem vermeintlich freigestellten  
Vorhaben doch ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muß.  
Die neue Freistellungsregelung wird uneffektiv ins Leere gehen,  
weil in der Regel eine Ausnahme, eine Befreiung oder vor allem eine  
Baulast zur Ausräumung eines materiell-rechtlichen Hinderungsgrundes  
anfällt. (Sicherung von Stellplätzen, Zuwegungen, Abstandsflächen,

Anbauverpflichtungen, Ausgleich von Überbauungen)

Der Ersparnis der Gebühr für die Baugenehmigung, für die immerhin die Bauaufsichtsbehörde sowohl gegenüber den Bauherrn (Bauträgern) und den betroffenen Nachbarn mit Amtshaftung gerade steht und die mit klar geregelten Geltungsdauer und Rechtsnachfolgerschaft gegen Rechtsänderungen ( vgl. § 14 Abs3 BauGB) schützt, werden bei den freigestellten Vorhaben die - auch wohl höher-anfallenden Kosten folgen, die bei den Entwurfsverfassern, Sachverständigen und Beleihungsinstituten entstehen werden. (siehe auch zusätzliche Versicherungskosten)

#### Zu Pkt.2 des Fragenkatalogs

Handlungsbedarf besteht für den Bundesgesetzgeber -sowie für die Ortsgesetzgeber- bezogen auf das Planungsrecht.( vgl. vor allem Probleme des Vollzuges der Festsetzungen der Bebauungspläne aufgrund alter übergeleiteter Vorschriften und der unterschiedlichen Fassungen der Baunutzungsverordnung)

Nach den Erkenntnissen, die aus den Geschäftsprüfungsberichten der oberen Bauaufsichtsbehörden wohl gezogen werden können, bestehen Vollzugsdefizite wegen gesetzwidriger mangelnder Personalausstattung keineswegs bei den Genehmigungsverfahren sondern bei der allgemeinen Bauüberwachung und den Bauzustandsbesichtigungen Bauaufsichtsbehörden können auf diesem Gebiet durch hier auch vorhandene Sachverständige - auch wegen allgemeine gültiger technische Anforderungen- wirksam entlastet werden.(siehe Tätigwerden von Prüf- und Brandschutzingenieuren sowie von Vermessungsingenieuren)

Bauaufsichtliche Überwachung kann insoweit entbehrlich werden, als verantwortlich haftende Bauleiter entsprechend einem geregelter Anforderungsprofil tätig werden.

Im übrigen halte ich es für unverantwortlich, daß kleinere unrationell arbeitende Bauaufsichtsbehörden noch gebildet und beibehalten werden. Unter Berücksichtigung der Bürgernähe und der Bedeutung des Bausehens (des Rechts- und Nachbarfriedens) müssen "unabdingbar" Bauberatung und präventive (Vorbrügung Pflichtaufgaben der nur zuständigen Bauaufsichtsbehörde bleiben.

Soweit bei dem Freistellungsverfahren die Bauaufsichtsbehörde außen vorbleibt, wird der in den §§ 19 und 36 BauGB "ganzheitliche Vollzug" systemwidrig aufgegeben. (praxisfremd) \* verankerte

#### Zu Bkt. 3 des Fragenkatalogs

Nach meinen jahrzehntelangen Erfahrungen müßte mehr Wert auf vermessungstechnische Absteckungen (siehe auch Höhenlage der Gebäude) gelegt werden. ( siehe auch Sockelkontrollen zum rechten Zeit!)

Zu Pkt. 4 des Fragenkatalogs

Entsprechend der Stellungnahme zu den Pkt. 1 und 2 nur Nachteile  
Die Entwurfsverfasser werden in einem noch stärkeren Maße als bisher eine das vereinfachte Verfahren auslösende Abweichung einbauen.  
Zumindest sollte die Möglichkeit der Einholung einer Bebauungsge-  
nehmigung (Vorbescheid) für ein freigestelltes Vorhaben geregelt  
werden. ( nur durch die untere Bauaufsichtsbehörde ohne das in Fällen  
des § 30 BauGB nicht vorgeschriebene Einvernehmen) In diesen Fällen  
könnten dann die Gemeinden mehr oder weniger umgehend das Bauen  
ermöglichen.

Zu Pkt.5 des Fragenkatalogs

Der m.E. unverantwortbare Abbau der präventiven Prüfung bringt  
den Abbau der Bauberatung mit sich; diese Gefahr besteht im größeren  
Maße, soweit bei kleineren Gemeinden die untere Bauaufsichtsbehörde  
ausgeschaltet wird. Je mehr wirtschaftlichen Zwängen (gerade auch bei  
den Abweichungen ohnehin) durch "Eile", also durch weniger "Sorfalt",  
(zeitgeistlich) und politisch populistisch) entsprochen wird, sinkt  
die Baukultur, was vielfach zu sehen ist, aber kaum einem Politiker  
aufregt.

Zu Pkt. 6 des Fragenkatalogs

keine Stellungnahme, da der neu vorgesehene § 69 mir nicht bekannt  
Für gewerbliche Nutzungen und Bauten sollte es jedenfalls bei dem  
normalen Genehmigungsverfahren bleiben. (siehe verstärkt Umwelt- und  
Nachbarbelange, Brandschutz etc.)

Zu Pkt. 7 des Fragenkatalogs

Unter Bezugnahme auf Pkt. 1 des Fragenkatalogs wird das Bauen wieder  
teurer, wenn die bisher fortgefallene Standsicherheitsprüfung -also  
mit Gebühr- eingeführt werden sollte. Hinsichtlich einer Ausweitung  
mit dem § 69 sollte das " 4-Augenprinzip" nicht weiter aufgelockert  
werden. Schutzbedürftig im Hinblick auf die relativ spät zuerkennend  
Mängel sind Bauträgermaßnahmen ( siehe auch Eigentumswohnungsobjekte)

Zu Pkt 8 des Fragenkatalogs

sehr schwierig! Jedenfalls sollten die Anforderungen des § 64 Abs2  
der geltenden Landesbauordnung aus gutem Grunde nicht -kaum vorhanden  
Sachverständigen übertragen werden. (siehe Ausführungen zu Pkt.2,  
Stärkung des Bauleiters, der Vermessungsingenieure, Prüflingenieure)

zu Pkt.9 des Fragenkatalogs

Soweit Kreisbauaufsichtsbehörden zuständig sind, wäre es optimal,  
wenn gleichzeitig sowohl Gemeinde als Bauaufsichtsbehörde eine Aus-  
fertigung erhalten. ( angezeigt bei Eile, im übrigen auch Teilbauge-  
nehmigungen möglich)

Zu Pkt. 10 und 11 keine Stellungnahme, da Entwurf mir nicht bekannt.  
Gilt auch für Pkt.12.

Zu Pkt. 14 des Fragenkatalogs

siehe meine Stellungnahme zu Pkt 2 und 8

Zu Pkt. 15 des Fragenkatalogs

siehe auch meine Stellungnahme zu Pkt. 2 und 8,  
in Unkenntnis des Entwurfes ist notwendig ein klar geregeltes  
Anforderungsprofil, auch inbezug auf Verantwortlichkeit von  
Deckenkontrollen, soweit nicht die Bauaufsichtsbehörde oder  
ein Prüfsingenieur tätig wird.

Zu Pkt 16 des Fragenkatalogs

Soweit "privatisiert" wird, kann wohl auf jedwede bauaufsichtliche  
Überwachung nicht verzichtet werden, und damit ~~man~~ müßten notwendige  
Nachweise vorgehalten bzw. beigebracht werden.

Zu Pkt. 17 des Fragenkatalogs

kein notwendiger Handlungsbedarf.

Zu Pkt. 18 des Fragenkatalogs

Sofern mit der Freistellung und dem vereinfachten Verfahren-verfassung  
konform  
nur Vorhaben erfaßt werden, die § 30 BauGB entsprechen,  
dürften zusätzliche Anforderungen aus dem Nebenrecht nicht  
oder kaum erwachsen.

Zu Pkt.19 des Fragenkatalogs

Zusätzliche Belastungen für die Bauaufsichtsbehörden, soweit nicht  
Fachbehörden oder -dienststellen tätig werden. Im übrigen müßten  
auch Bauleiter verantwortlich einbezogen werden. Der Bodenversiegelung  
müßte schon bei der präventiven Prüfung und Bauberatung intensiver  
entgegengewirkt werden.

Aus Zeitgründen und des mir nicht vorliegenden Entwurfes verzichte  
ich auf eine Stellungnahme zu den weiteren Punkten.