

Städtetag NW · Postfach 51 06 20 · 50942 Köln

Herrn
ORR Holler
Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Herrn
ORR Baumann
Ausschuß für Kommunalpolitik
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Platz des Landtags, 40221 Düsseldorf

Hausadresse:
Marienburg
Lindenallee 13-17
50968 Köln

02.01.1995/sr

Telefon (0221) 3771-0
Durchwahl 3771- 2 87
Telex 8882617
Telefax (0221) 3771-128
Btx 0221 3771

Stadtsparkasse Köln
Konto 30202154
(BLZ 37050198)

Aktenzeichen.

63.20.30

Novelle der Landesbauordnung

hier: Gegenäußerung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zur Bewertung ihrer Vorschläge zur Beschleunigung und Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren vom 16.09.1994 durch das Ministerium für Bauen und Wohnen NW vom 01.12.1994

Sehr geehrte Herren,

in der Anlage übersenden wir Ihnen ein Schreiben nebst Anlage, um dessen Weiterleitung an die Ausschußmitglieder wir bitten.

Für Ihre Bemühungen danken wir im voraus.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Frank Steinfort

Anlagen

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
11. WAHLPERIODE

ZUSCHRIFT
11/ 3859

A9, A17

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen

Arbeitsgem. komm. Spitzenverbände NW · Postfach 51 06 20 · 50942 Köln

Hausadresse:
Marlenburg
Lindenallee 13 - 17
50968 Köln

An die

a) Mitglieder des Ausschusses
für Städtebau und Wohnungswesen

b) Mitglieder des Ausschusses
für Kommunalpolitik

des Landtages Nordrhein-Westfalen

02.01.1995/sr
Telefon (0221) 37 71-0
Durchwahl 37 71- 2 87
Telex 8 882 617
Telefax (0221) 37 71-1 28
Btx 0221 37 71

Stadtsparkasse Köln
Konto 30 202 154
(BLZ 370 501 98)

Aktenzeichen:

63.20.30

Umdruck K 4801

Gegenäußerung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zur Bewertung ihrer Vorschläge zur Beschleunigung und Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren vom 16.09.1994 durch das Ministerium für Bauen und Wohnen NW vom 01.12.1994

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen hat die Vorschläge der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände unter dem 01.12.1994 bewertet. Dieser Text ist Ihnen als Landtags-Drucksache 11/3515 zugegangen.

Wir freuen uns, daß das Ministerium eine Reihe unserer Vorschläge aufgegriffen und befürwortet hat, mußten jedoch leider auch feststellen, daß eine Reihe wichtiger Vorschläge abgelehnt wurde. Wir sehen uns daher veranlaßt, zur Bewertung des Ministeriums noch einmal Stellung zu nehmen. Wir wollen damit vor allem auch klarstellen, daß wir konstruktiv und mit praxisnahen Vorschlägen an dieser Novelle mitwirken. Es geht im einzelnen um folgende Punkte:

- Erleichterung notwendiger rechtlicher Sicherungen
- Erleichterung des Grenzanbaus bei Nachbarzustimmung
- Erleichterung der Abstandflächenbemessung und Reduzierung der Abstandflächen
- Abschaffung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und Verweis in das kommunale Satzungsrecht
- Schaffung von Rechtsklarheit bei den Anforderungen an Aufenthaltsräume
- Verlagerung der Verantwortung auf Bauleiter; Entlastung der Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der Bauüberwachung

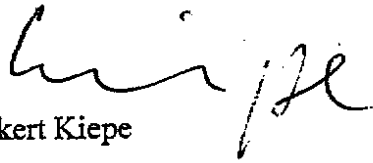
- Stärkung der Eigenverantwortung des Bauherrn bei Nachbarzustimmung; Entlastung der Bauaufsichtsbehörden
- Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens und Einführung des Baufreigabebescheins.

Unsere Gegenäußerung soll es Ihnen leichter machen, die Praxisrelevanz und Umsetzbarkeit der von uns gemachten Vorschläge trotz der Kritik des Ministeriums zu erkennen.

Im übrigen halten wir unsere bereits zuvor mehrfach geäußerte Kritik an der Einführung eines „Freistellungsverfahrens“ ausdrücklich aufrecht. Insoweit nehmen wir auf unser Schreiben vom 21.11.1994 (Umdruck Nr. H 5494) Bezug. Wir bitten Sie, dabei vor allem auch zu bedenken, daß unsere Vorschläge bereits eine Kompromißlinie darstellen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Folkert Kiepe



Anlage

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen

Arbeitsgem. komm. Spitzenverbände NW · Postfach 51 06 20 · 50942 Köln

Hausadresse:
Marienburg
Lindenallee 13 - 17
50968 Köln
02.01.1995

Telefon (0221) 37 71-²⁸⁷
Durchwahl 37 71-
Telex 8 882 617
Telefax (0221) 37 71-1 28
Btx 0221 37 71

Stadtparkasse Köln
Konto 30 202 154
(BLZ 370 501 98)

Aktenzeichen:
63.20.30

Gegenäußerung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zur Bewertung ihrer Vorschläge zur Beschleunigung und Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren vom 16.09.1994 durch das Ministerium für Bauen und Wohnen NW vom 01.12.1994

I. Allgemeines

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat mit Schreiben vom 16.09.1994 Vorschläge zur Beschleunigung und Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Novelle der Landesbauordnung gemacht. Dabei haben wir darauf hingewiesen, daß es erklärtermaßen auch zum Ziel der Neufassung der Landesbauordnung gehört, die Straffung und zügigere Abwicklung der Baugenehmigungsverfahren zu erreichen. Die hierzu bestehenden Möglichkeiten sind u. E. mit dem vorgelegten Entwurf nicht genügend ausgeschöpft worden und sollten um eine Reihe wichtiger Punkte ergänzt werden.

Unsere Vorschläge haben folgende Zielsetzungen:

- Erleichterung der notwendigen rechtlichen Absicherungen bei der Errichtung von Gebäuden auf einem und auf mehreren Grundstücken durch Verzicht auf eine öffentlich-rechtliche Sicherung. Statt dessen soll auch eine zivilrechtliche Sicherung genügen.
- Erleichterung des Grenzanbaus bei Nachbarzustimmung und Verzicht auf eine Absicherung durch Baulast.
- Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung von Abstandflächen.

- Erleichterung der Abstandflächenbemessung und Reduzierung der Abstandflächen auf der Basis der positiven Erfahrungen in Baden-Württemberg.
- Erweiterung der Zulässigkeit baulicher Anlagen im Grenzbereich.
- Möglichst weitgehender Abbau von nicht notwendigen Ermessenstatbeständen, z. B. bei der Abstandflächenregelung.
- Abschaffung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und Verweis in das kommunale Satzungsrecht.
- Verzicht auf überflüssige Vorschriften.
- Entlastung der Bauaufsichtsbehörden von überflüssigen Aufgaben im Rahmen der Bauüberwachung.
- Stärkung der Eigenverantwortung des Bauherrn bei Nachbarzustimmungen.
- Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens durch Einführung eines Baufreigabebescheins.

Das MBW NW hat nach Prüfung leider in einer Reihe wichtiger Punkte signalisiert, daß unseren Vorschlägen nicht gefolgt werden sollte. Wir sehen uns daher veranlaßt, zur Bewertung des Ministeriums noch einmal Stellung zu nehmen. Damit wollen wir vor allem auch klarstellen, daß wir konstruktiv und mit praxisnahen Vorschlägen an dieser Novelle mitwirken. Wir zeigen Wege und Möglichkeiten auf, wie der Entwurf noch um sehr interessante und wichtige Punkte verbessert werden kann.

II. Zu einzelnen Punkten

1. Zu unseren Vorschlägen 1, 2, 9, 15, 20 (Erleichterung notwendiger rechtlicher Sicherungen):

Die Ablehnung unserer Vorschläge zur Erleichterung notwendiger rechtlicher Sicherungen berücksichtigt nicht das folgende praktische und gesetzestechnisch relativ leicht zu lösende Problem: Bei der derzeit geltenden Rechtslage ist für den Bauherrn immer dann eine **zusätzliche** und eigentlich **überflüssige Belastung** gegeben, wenn er z. B. bei Zuwegungssicherungen eine Baulast benötigt, obwohl er ohnehin bereits eine zivilrechtliche Sicherung in Form einer Grundbucheintragung vorliegen hat. In derartigen Fällen, die ca. die Hälfte aller Baulastverfahren ausmachen, wäre für den Bauherrn ein wichtiger Kosten- und Zeitvorteil darin zu sehen, wenn die beim Kauf des Grundstückes bereits vereinbarte Grunddienstbarkeit zur Absicherung ausreichen würde und damit ein zusätzliches Baulastverfahren mit qualifiziertem Lageplan und Gebührenfolgen entbehrlich wäre. Dies übersieht die Gegenauffassung des MBW NW. Sie kann daher nicht überzeugen.

2. Zu Vorschlag 3 (Erleichterung des Grenzanbaus bei Nachbarzustimmung):

Wenn auch rechtlich nachvollziehbar, so ist die Begründung des MBW NW doch sachlich nicht zwingend. Die Bewertung in den beiden letzten Absätzen ist insofern nicht überzeugend, als in den Bundesländern Bayern und Brandenburg das Rechtsinstitut der Baulast fehlt und trotzdem die Einhaltung der planungsrechtlichen Bestimmungen gesichert ist. Dies zeigt die langjährige Erfahrung vor allem in Bayern. Der Vorschlag der Spitzenverbände zielt eigentlich nur auf die Anpassung an die

Gegebenheiten der Praxis unter Berücksichtigung der brandenburgischen und bayerischen Rechtslage. Für die kommunale Praxis wäre mit erheblichen Erleichterungen zu rechnen.

3. Zu Vorschlag 5 (Erleichterung der Abstandflächenbemessung und Reduzierung der Abstandflächen):

Der Vorschlag basiert auf der hessischen und baden-württembergischen Bauordnung. Es ist nicht einzusehen, daß die dort zu errichtenden Gebäude in den Genuß einer wesentlich günstigeren Abstandregelung kommen, während in Nordrhein-Westfalen eine strengere Regelung Anwendung findet. Die baden-württembergische bzw. hessische Lösung führt nicht zu Mißständen, dies haben Leiter von Bauaufsichtsbehörden in diesen Bundesländern bestätigt. Die Begründung des Ministeriums zur Ablehnung des Vorschlages 5 geht auf diesen Kernpunkt nicht näher ein und stützt sich stattdessen auf die seinerzeit im Jahre 1970 bzw. 1978 durchgeführten Untersuchungen u. a. des Instituts für Lichttechnik der TU Berlin und des Instituts für Tageslichttechnik Stuttgart, die damals zur derzeit geltenden Gesetzesfassung beigetragen haben. Bei allem Respekt vor diesen Ergebnissen darf aber nicht verkannt werden, daß sich die öffentliche Diskussion zum flächensparenden Bauen fortentwickelt hat. Die Begründung zum Entwurf der hessischen Bauordnung legt die Gründe für die Reduzierung der Abstandtiefe schlüssig dar. Die gleichen Argumente könnten auch vom nordrhein-westfälischen Gesetzgeber bedacht werden.

Der letzte Teil der Begründung des Ministeriums interpretiert den Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände falsch. Es wird nicht vorgeschlagen "die Rechtssicherheit durch alle in Betracht kommende Sonderfälle zu erhöhen", vielmehr wird davon ausgegangen, daß die Absenkung der Abstandstiefe auf 0,4 H Sonderregelungen, wie sie jetzt z. B. in § 6 in Abs. 14 und 15 enthalten sind, u. U. entbehrlich machen könnte.

4. Zu Vorschlag 8 (Abschaffung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und Verweis in das kommunale Satzungsrecht):

Die Vorschrift des § 9 Abs. 3 BauO NW wird in der Praxis nicht benötigt, da Veränderungen der Geländeoberfläche stets nur zulässig sind, wenn sie dem Planungsrecht entsprechen (dem gesamten Planungsrecht, also nicht nur dem § 9 Abs. 2 BauGB). Übereinstimmend vertreten die kommunalen Praktiker die Auffassung, daß in der Behördenpraxis Veränderungen der Geländeoberfläche stets nur auf planungsrechtliche, nicht jedoch auf eigenständige bauordnungsrechtliche Vorschriften gestützt werden. Die Vorschrift ist damit praktisch überflüssig.

Die ablehnende Haltung zur Streichung des § 10 BauO NW ist nicht nachvollziehbar begründet. Die seltenen Anwendungsfälle lassen sich nach anderen Rechtsvorschriften lösen. In der Praxis sind keine (!) Fälle bekannt, zu deren Lösung ausschließlich § 10 BauO NW herangezogen wurde. Eine Vorschrift, die aber in der Praxis keine Anwendung findet, ist überflüssig. Das gleiche gilt für die Streichung des § 11 BauO NW. Die ablehnende Stellungnahme des Ministeriums geht mit keinem Wort darauf ein, daß die Bauaufsichtsbehörden diese Vorschrift nicht anwenden, bzw. nicht anzuwenden brauchen.

5. Zu Vorschlag 14 (Schaffung von Rechtsklarheit bei den Anforderungen an Aufenthaltsräume):

Dieser Vorschlag war allein deshalb unterbreitet worden, um den nach der Gesetzesnovelle ohne bauaufsichtliche Betreuung agierenden Entwurfsverfassern eindeutige Handhaben zu bieten. Wenn nun das Ministerium dem Vorschlag nicht folgt und auf die Verwaltungsvorschrift verweist, die ja be-

kanntlich keine rechtlichen Bindungen für Bauherren und Entwurfsverfasser entfaltet, werden zwangsläufig weiterhin Anwendungsprobleme bestehen bleiben, die bislang nur im bauaufsichtlichen Verfahren ausgeräumt werden konnten.

6. Zu Vorschlag 16 (Verlagerung der Verantwortung auf Bauleiter; Entlastung der Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der Bauüberwachung):

Die Begründung zur Ablehnung ist angesichts der Anregungen im Prognos-Gutachten und der sonstigen Intentionen im Gesetzgebungsverfahren nicht nachvollziehbar. Der Vorschlag zielte allein auf die Entlastung der Bauaufsichtsbehörden für bestimmte Vorhaben, nicht auf die hieraus vom Ministerium argumentativ abgeleitete Abschaffung der Verpflichtung zur Bestellung eines Bauleiters ab.

7. Zu Vorschlag 17 (Entlastung der Bauaufsichtsbehörden von überflüssigen Aufgaben im Rahmen der Bauüberwachung):

Hier herrscht dem Anschein nach eine gewisse "ideologische Verhärtung" vor. Es ist wahrscheinlich schwierig, von lieb gewordenen Gewohnheiten Abstand zu nehmen. Es sollen also weiterhin tausende von Bescheinigungen routinemäßig gelocht und abgeheftet werden, ohne daß diese Tätigkeit das Sicherheitsniveau haustechnischer Anlagen irgendwie beeinflußt.

8. Zu Vorschlag 18 (Stärkung der Eigenverantwortung des Bauherrn bei Nachbarzustimmung; Entlastung der Bauaufsichtsbehörden):

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung bezweckte die Übernahme des von uns insoweit befürworteten bayerischen Modells. Hierauf geht die Begründung nicht ein, sondern schildert die bestehende Rechtslage.

9. Zu Vorschlag 19 (Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens und Einführung des Baufreigabescheins):

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung entspringt einem rein praktischen Bedürfnis. Immer wieder sind mit Bauherren bei Bauvorhaben im normalen Genehmigungsverfahren "Endlosdiskussionen" über die vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegenden und zu prüfenden bautechnischen Nachweise zu führen. Sachsen hat dieses Problem dadurch gelöst, daß in die Baugenehmigung selbst entsprechende Vorbehalte aufgenommen werden können, nach deren Erledigung die Baufreigabe erfolgt. Dies hat für den Bauherren den Vorteil, daß er bereits über eine Baugenehmigung verfügt und diese den finanzierenden Kreditinstituten vorlegen kann. Der Hinweis des Ministeriums auf das Rechtsinstitut Vorbescheid verkennt die Finanzierungspraxis der Kreditinstitute. Diese geben sich ab einer bestimmten Größenordnung oberhalb der Einfamilienhausgrenze nicht mehr mit einem Vorbescheid zufrieden, sondern fordern die Vorlage der Baugenehmigung. In Sachsen sind seit der Baurechtsreform die praktischen Anwendungsprobleme auf Null reduziert; dies haben Leiter von Bauaufsichtsbehörden bestätigt. Wir fragen uns deshalb, warum diese Erleichterung nicht auch in Nordrhein-Westfalen greifen können soll.