

Ministerium für Heimat,  
Kommunales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen  
Herrn Staatssekretär Dr. Jan Heinisch  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

per E-Mail: [landesbauordnung@mhkgb.nrw.de](mailto:landesbauordnung@mhkgb.nrw.de)

Ansprechpartner:

Ansprechpartner für den Städtetag:  
Hauptreferentin Eva Maria Niemeyer  
Tel.-Durchwahl: - 0221/3771-287  
Fax-Durchwahl: - 0221/3771-509  
E-Mail: [evamaria.niemeyer@staedtetag.de](mailto:evamaria.niemeyer@staedtetag.de)

Ansprechpartnerin für den Landkreistag:  
Referentin Dr. Andrea Garrelmann  
Tel.-Durchwahl: - 0211/300491320  
Fax-Durchwahl: - 0211/300491660  
E-Mail: [garrelmann@lkt-nrw.de](mailto:garrelmann@lkt-nrw.de)

Städte- und Gemeindebund NRW  
Referent Dr. Johannes Osing  
Tel.-Durchwahl.: 0211/4587-244  
Fax-Durchwahl: 0211/4587-291  
E-Mail: [johannes.osing@kommunen-in-nrw.de](mailto:johannes.osing@kommunen-in-nrw.de)

Aktenzeichen: 20.3.1.1-003/001 os/la  
Datum: 19.01.2018

## **Baurechtsmodernisierungsgesetz; hier: Verbändeanhörung, Frist 19.01.2018** **Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände**

Sehr geehrter Herr Dr. Heinisch,

wir bedanken uns für die Übersendung eines Entwurfes für ein Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) und die Möglichkeit zur Stellungnahme.

### **I. Allgemeines**

Das mit der Gesetzesnovelle verfolgte Ziel der Reduzierung von Baukosten steigender Standards und einer generellen Vereinfachung der Regelungsinhalte wird ausdrücklich begrüßt. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt zudem einige kommunalpolitische Forderungen; er verlässt allerdings auch in vielen Punkten die bisherige Systematik des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechtes und macht damit für die Behörden eine durch obergerichtliche Rechtsprechung gefestigte sinnvolle Rechtsanwendung zukünftig unmöglich.

Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass die Regelungen der Musterbauordnung in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht übertragen wurden, um eine Angleichung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen für alle Bundesländer herzustellen. Damit soll den Investoren und Entwurfsverfassern die Arbeit in den unterschiedlichen Bundesländern erleichtert und Investitionssicherheit hergestellt werden. Dabei kommt es allerdings bis-

weilen zu Systembrüchen und die dort verwendeten Formulierungen lassen vielfach keinen klaren Regelungsinhalt erkennen, da sie auslegungsbedürftig erscheinen.

Die Änderungen sollen der Vereinfachung des Bauens dienen und eine weitere Baukostensteigerung vermeiden. Eine Vereinfachung nur durch verfahrensrechtliche Änderungen herbeizuführen und dabei Verantwortungen (von der Behörde auf die Bauherrschaft und die Entwurfsverfasser) zu verschieben, erscheint allerdings zu kurz gedacht. Der Referentenentwurf lässt zudem erkennen, dass er unter hohem zeitlichem Druck erstellt wurde. So kommt es bisweilen zu Systembrüchen, fehlerhaften Verweisen u. ä., und die verwendeten Formulierungen lassen vielfach keinen klaren Regelungsinhalt erkennen, da sie auslegungsbedürftig erscheinen. Der Gedankenaustausch zwischen Ministerium und den kommunalen Spitzenverbänden zu den wesentlichen Eckpunkten einer neuen Bauordnung im Vorfeld ist sehr zu begrüßen; dieser kann jedoch nicht eine sorgfältige Abstimmung mit den Verbänden und Sachverständigen zu den Neuregelungen des Entwurfs im Detail ersetzen. Daher empfehlen wir dringend, mit den Beteiligten eine vertiefte und weitergehende fachliche Abstimmung herbeizuführen. Angesichts der Fülle der beabsichtigten Änderungen ist der den Verbänden gewährte Zeitraum zur Stellungnahme zu kurz bemessen, um eine vollständige und detaillierte Prüfung der Änderungsvorschläge leisten zu können. Dies betrifft auch die Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren im Städtetag NRW, die inhaltsgleich mit der Ihnen zugegangenen Stellungnahme des Verbands der Feuerwehren NRW ist.

## **II. Zusammenfassung der wesentlichen Anregungen**

### **1. Reduzierung des Prüfumfangs**

Schwer nachvollziehbar ist, dass der Referentenentwurf im „einfachen Baugenehmigungsverfahren“ (§ 63 BauO NRW-E) grundsätzlich keine Prüfung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandflächen, Erschließung, Brandschutz) mehr vorsieht, das entsprechende materielle Recht jedoch zu beachten bleibt. Im Ergebnis würde die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr präventiv prüfen, sondern einzig der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass die materiellen Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllt sind. Die Baugenehmigung bleibt weiterhin als gebundene Entscheidung ausgestaltet und muss erteilt werden, selbst für den Fall, dass nach den Bauvorlagen bauordnungsrechtliche Verstöße offensichtlich vorliegen, da § 73 BauO NRW-E die Erteilung anordnet, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Den am Bau Beteiligten, insbesondere den Bauherren und der Öffentlichkeit, wird schwer zu vermitteln sein, warum die Baugenehmigungsbehörde, die ein Bauvorhaben genehmigt hat (und gemäß § 73 genehmigen musste) nach dessen genehmigungskonformer Errichtung ordnungsrechtlich einschreiten muss (z. B. Nutzungsuntersagung bei Sicherheitsverstößen, Aufforderung zur Mängelbeseitigung, Rückbau/Beseitigung). Dies führt zu vermeidbaren Mehrkosten für die Bauherrschaft, zu erheblichem Kommunikations- und Verwaltungsaufwand bei den Baugenehmigungsbehörden und letztlich sogar zu fortschreitendem Akzeptanzverlust für staatliches Handeln allgemein. Die mit dem Gesetzentwurf verfolgten Ziele werden in diesem Punkt nicht nur verfehlt, sondern sogar konterkariert.

Dieser Ansatz ist auch im Sinne eines ausgewogenen Verbraucherschutzes zu überdenken, denn auch das bisherige Festhalten an der sogenannten Schlusspunkttheorie soll möglich-

erweise aufgegeben werden, so dass unterschiedliche Einzelgenehmigungen/Erlaubnisse nicht mehr in einem einheitlichen Baugenehmigungsverfahren von einer Behörde gebündelt werden, sondern separat eingeholt werden müssten.

Zudem würde die Reduzierung des Prüfungsumfangs den Haftungsumfang der Entwurfsverfasser ganz erheblich erweitern, was infolge der versicherungsrechtlichen Implikationen deutliche Auswirkungen auf ihre Tätigkeit haben wird. Mit Blick auf die Erfahrungen dieser Form der Deregulierung in anderen Bundesländern seit den 1990er Jahren lässt sich feststellen, dass die Entwurfsverfasser mindestens im bisherigen Umfang Beratungsleistungen der Bauaufsichtsbehörden und sonstigen genehmigenden Stellen in Anspruch nehmen würden, um ihr Haftungsrisiko zu minimieren, ohne dass diese Beratungsleistungen den eigentlichen Prüfvorgang ersetzen könnten. Zudem würden die Leistungen der Behörden keinen Eingang in die Gebührenfestsetzung von Bauanträgen finden.

## **2. Neuregelung der Genehmigungsfreistellung**

Das Freistellungsverfahren ist aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände vollständig abzuschaffen, da es sich in der Praxis - entgegen der ursprünglichen Intention, Bürokratieabbau zu betreiben - größtenteils nicht bewährt hat. In den überwiegenden Fällen müssen die unteren Bauaufsichtsbehörden bei Überprüfungen feststellen, dass Bauvorhaben nicht den Vorgaben des Bauordnungs- bzw. Baunebenrechts entsprechen oder gegen Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen. Ein Großteil der in diesem Zusammenhang auftretenden Probleme wird zudem erst dann bemerkt, wenn die entsprechenden Gebäude erstmalig auf den Markt kommen oder wenn größere Änderungen bzw. Anbauten geplant werden. Eine nachträgliche Genehmigung ist in den meisten Fällen nicht möglich. Dies führt zu zeit- und kostenintensiven repressiven Maßnahmen, die das Personal der unteren Bauaufsichtsbehörden erheblich binden und die Bauherren nachträglich belasten. Die nun vorgesehene Regelung führt wiederum zu einer sehr kleinteiligen und unübersichtlichen Situation hinsichtlich der Genehmigungsanforderungen und dürfte in der Praxis zu Schwierigkeiten führen.

## **3. Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder**

Die Beibehaltung einer gesetzlichen Stellplatzpflicht und die Einführung einer Satzungsoption für örtlich angepasste kommunale Stellplatzregelungen werden ausdrücklich begrüßt. Insbesondere ist positiv hervorzuheben, dass der Inhalt der Satzungsermächtigung weiter konkretisiert wurde und teilweise sogar über die Regelung des § 50 BauO NRW 2016 hinaus geht (z. B. bei der Elektromobilität).

### **III. Zu den Regelungen im Einzelnen**

#### **Zu § 2 (Begriffe):**

Der Unterschied zwischen Camping- und Zeltplätzen unter der Nr. 4 erschließt sich nicht und es bleibt unklar, warum unter der Nr. 6 ausdrücklich die Stellplätze für Kraftfahrzeuge erwähnt werden, im weiteren Verlauf aber auch die Stellplätze für Fahrräder explizit geregelt werden. Es wäre konsequenter und nachvollziehbarer, hier allgemein Stellplätze zu baulichen Anlagen nach BauO NRW zu erklären und so auch deren Regelung in der BauO NRW zu begründen.

In Satz 3 wird der Begriff „Anlagen“ als bauliche Anlagen und sonstige Anlagen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW-E definiert. Im weiteren Verlauf der BauO NRW-E werden aber immer wieder nur bauliche Anlagen geregelt. Es scheinen hier die im Gesetz definierten Begriffe nicht immer konsequent und vor allem nicht in ihrer Konsequenz angewendet worden zu sein. So sind einige Regeln demnach ausschließlich auf bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauO NRW-E anzuwenden, die letztlich aber auch für sonstige Anlagen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW-E gelten müssten.

Die Ausweitung des Abs. 1 Nr. 9 auf umfriedete Flächen für den gleichzeitigen Aufenthalt von mehr als 200 Besuchern einer öffentlich zugänglichen Veranstaltung oder Einrichtung würde dazu führen, dass die Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden für die Zulassung von Großveranstaltungen im Freien ausdrücklich in der BauO NRW verankert würde. Damit würde gewissermaßen eine abschließende „Veranstaltungsgenehmigung“ durch die Bauaufsichtsbehörden eingeführt.

Die Übertragung einer solchen Zuständigkeit auf die Bauaufsichtsbehörden halten wir für sachfremd und ist auch mit der üblicherweise in einer Bauaufsichtsbehörde vorhandenen Personalausstattung (hinsichtlich Anzahl und Qualifikation) nicht vereinbar. § 2 Abs. 1 Nr. 9 BauO NRW-E muss daher unbedingt gestrichen werden. Zusätzlich ist klarzustellen, dass die neue BauO NRW nicht für Veranstaltungen im Freien gilt.

Das Land NRW hat, wie auch andere Bundesländer, bis heute kein systematisch kodifiziertes Veranstaltungsrecht. Die nach den tragischen Ereignissen der „Loveparade“ im Jahr 2010 von dem damaligen MIK NRW und dem damaligen MBWSV NRW veranlassten Untersuchungen kennzeichnen einen massiven Beratungs- und Nachbesserungsbedarf der Erlass- bzw. Gesetzeslage, wie sich namentlich aus den Erkenntnissen im Bericht der Projektgruppe „Sicherheit bei Großveranstaltungen im Freien“, dem Leitfaden und Orientierungsrahmen des MIK vom 15.08.2012 und den Niederschriften des MBWSV über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im Lande NRW zur baurechtlichen Beurteilung der Loveparade 2010 ergibt.

In der Folge gibt es bis heute keine landesweit einheitliche Verwaltungspraxis. Je nach Einzelfall werden neben den Polizeibehörden unterschiedliche kommunale Ämter im Hinblick auf das ordnungsrechtlich, versammlungsrechtlich und im Einzelfall auch baurechtlich zu bewertende Vorhaben tätig. Dabei ist bis heute nicht einmal abschließend geklärt, ob und unter welchen Voraussetzungen eine einmalige Nutzung einer im wesentlichen unbebauten Fläche zur Durchführung einer Großveranstaltung überhaupt baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die Auffächerung der Zuständigkeiten und das Verschwimmen der Zuständigkeitsbereiche der staatlichen Schutzpflicht, die Besucher/innen von Großveranstaltungen vor Schädigungen ihrer körperlichen Unversehrtheit zu bewahren und Gefahren von ihnen abzuwenden, nicht gerecht werden. Kennzeichnend für die massiven Regelungslücken bei der Legalisierung von Großveranstaltungen ist, dass es nicht einmal eine Vorschrift gibt, für Großveranstaltungen erforderliche Sicherheitskonzept in Schriftform vorzulegen. Im Übrigen sind auch mit dem vorliegenden Gesetzentwurf – außer an der hier genannten Stelle – keine materiell-rechtlichen Anforderungen im Gesetz vorgesehen, welche die Bauaufsichtsämter für Veranstaltungen der oben genannten Art prüfen könnten.

Die kommunalen Spitzenverbände halten es daher für dringend geboten, die Zulassung und die Überwachung von Großveranstaltungen in einem kohärenten Veranstaltungsrecht zu regeln. Der Leitfaden und Orientierungsrahmen des MIK vom 15.08.2012 kann hierfür einen Ausgangspunkt darstellen.

Zu Absatz 3 Nr. 1 b sollte zumindest in der Verwaltungsvorschrift (VV) erläutert werden, was Gebäude vergleichbarer Nutzung sind.

In Absatz 8 sollen erstmals auch Fahrräder in die Stellplatzdefinition eingefügt werden. Fahrrad(ab)stellplätze werden im Gesetz jedoch uneinheitlich mal als Fahrrad-Stellplätze, Abstellplätze oder nur Stellplätze bezeichnet (siehe insbesondere §§ 48 und 49). Wir regen an, stets nur den Begriff „Fahrrad-Abstellplätze“ zu verwenden.

Absatz 10 definiert – wie die MBO – die Barrierefreiheit als die Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit baulicher Anlagen für alle Menschen. Laut der Begründung zu § 50 soll „barrierefrei“ hingegen wie in der DIN 18040-2 als „barrierefrei nutzbare Wohnung“ (ohne die Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“) konkretisiert werden. Der Begriff der Barrierefreiheit nach der DIN 18040-2 geht demnach nicht so weit wie Absatz 10, der als Gesetz aber vorrangig zu beachten wäre, weshalb im Falle offener Fragen hinsichtlich der genauen Anforderungen Klarstellungen im Gesetz, in der VV oder Technischen Baubestimmungen erfolgen müssten.

#### **Zu § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken):**

An der Festlegung von Mindestgrößen für Aufstell- und Bewegungsflächen (bisher § 5 Abs. 5 BauO NRW) sollte festgehalten werden. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (MRFIFw) kann sich jederzeit ändern. Dies würde bei den Bauaufsichtsbehörden die Bewertung erschweren, inwieweit ein Bestandsschutz für vorhandene Gebäude besteht.

#### **Zu § 6 (Abstandflächen, Abstände):**

Die mit der Übernahme der Abstandsregelung aus der MBO einhergehende Reduzierung der Abstandflächen ist vor dem Hintergrund der Baulandknappheit und dem Ziel, die Nachverdichtung zu erleichtern, nachzuvollziehen. Die Neuregelung der Bemessung führt einerseits zu einer Vereinfachung, da viele Sonderregelungen entfallen. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Andererseits entfällt die Möglichkeit, sich auf die gefestigte Rechtsprechung zum bisherigen § 6 BauO NRW zu beziehen. Anzumerken ist außerdem, dass gerade die Abstandflächenregelung keinen typischen Fall dafür darstellt, wonach mit einer Anlehnung an die MBO tatsächlich – wie laut der Begründung beabsichtigt – eine Harmonisierung des Bauordnungsrechts zwischen den Ländern erfolgt. Bis auf Thüringen gibt es bislang kein Bundesland, das die MBO-Vorschrift inhaltsgleich umgesetzt hat. Dies verwundert kaum, da Abstandflächen städtebauliche Auswirkungen haben und deshalb einen Teil der jeweiligen regionalen Baukultur darstellen. Aus diesen Gründen erscheint eine Angleichung an die MBO aus kommunaler Sicht auch in Abwägung des Primats, eine Angleichung an die MBO zu erwirken, im Verhältnis zu einer landestypischen Baukultur nicht zwingend erforderlich.

Sofern an der Übernahme der Regelung aus der MBO festgehalten werden soll, sind jedoch folgende Änderungen erforderlich:

In Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 sollte an der Regelung des geltenden § 6 Abs. 1 b) BauO NRW festgehalten werden, wonach nur bei einer nachbarlichen Abstimmung (Sicherung) einer wechselseitigen Verpflichtung zur Grenzbebauung ohne Grenzabstand gebaut werden darf. Dies liegt im nachbarlichen Verhältnis insbesondere im Interesse der Rechtsnachfolger/innen der betroffenen Grundstückseigentümer/innen, um eventuellen Auseinandersetzungen in der Zukunft vorzubeugen. Darüber hinaus dient das Abstimmungserfordernis insbesondere bei im Rahmen der offenen Bauweise dennoch zulässiger Grenzbebauung auch dem Stadt- und Ortsbild.

Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 sieht vor, dass eine Abstandfläche nicht erforderlich sein soll, soweit nach der umgebenden Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abweichende Gebäudeabstände zulässig sind. Der Grenzabstand ist kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB. Diese Vorschrift wird sich in der Praxis kaum verlässlich anwenden lassen. Ob Abstandflächen nach der BauO NRW erforderlich sind, hinge in unbeplanten Gebieten allein davon ab, welcher Maßstab sich der näheren Umgebung entnehmen lässt und damit letztlich auch, wie groß das zu betrachtende Gebiet gewählt wird. Diese Einschätzung hinge nach dem vorliegenden Entwurf allein von der Beurteilung durch die Entwurfsverfasser ab. Dies bedeutet für die Praxis eine erhebliche Rechtsunsicherheit. So wird die Ermittlung eines „zulässigen“ – was im unbeplanten Innenbereich allenfalls bedeuten kann: mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu vereinbarenden – niedrigeren Abstands anhand der umliegenden Bebauung oftmals schwierig bis unmöglich sein. Denn in historisch gewachsenen Strukturen kann es zum einen an einer einheitlichen Struktur fehlen und war zum anderen in der Vergangenheit in der Regel von ganz anderen Maßstäben auszugehen. Dementsprechend wird sich ein Ersatzneubau in identischer Kubatur durch die geplante Regelung kaum ermöglichen lassen, da Neubauten den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen müssen. Auch wird ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften durch die vorgeschlagene Regelung nicht geheilt werden können, insbesondere mit Blick auf das Gebot der Rücksichtnahme. Derzeit gehen die Verwaltungsgerichte im Grundsatz davon aus, dass das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist, wenn die landesrechtlich vorgegebenen Abstände bzw. Abstandflächen eingehalten sind. Diese Haltung müsste die Verwaltungsgerichtsbarkeit nach Inkrafttreten der für NRW vorgeschlagenen Regelungen konsequenterweise aufgeben und den Nachbarschutz dann regelmäßig über das Gebot der Rücksichtnahme und damit den Einzelfall definieren. Im Ergebnis erfolgt auch in dieser Hinsicht eine Reduzierung der Rechtsicherheit. § 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauO NRW-E sollte daher nicht aus der MBO übernommen werden.

In Absatz 5 sollte an der bisherigen Vergünstigungsregel festgehalten werden, wonach in Kerngebieten zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Abstandsfläche von 0,25 H ausreichend ist. Die geplante Neuregelung stellt eine Verschärfung dar und bringt Erschwernisse für die Nachverdichtung, was insbesondere im Kerngebiet nicht nachvollziehbar ist. Die Vergünstigungsregel sollte aus diesem Grund auch auf urbane Gebiete ausgedehnt werden. In Satz 3 sollte anstelle der Geschoszahl eine feste Gebäudehöhe definiert werden, da der feste Abstand bei ungewöhnlichen hohen Geschossen sonst möglicherweise zu niedrig wäre. In Absatz 5 fehlt zudem die bisherige Regelung: „Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche“.

Bei der Bemessung der Abstandflächen sollen u. a. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände außer Betracht bleiben. Dachüberstände treten in der Regel auf der gesamten Länge des Gebäudes vor die Außenwand vor. Der Begriff „vortre-

tende Bauteile“ ist zu unbestimmt, da weder ein maximaler Wert für die Tiefe noch für die Unterordnung des vortretenden Bauteils vorgesehen ist. Ohne eine solche Vorgabe wird es dann auf die beabsichtigte Nutzung ankommen, um entscheiden zu können, ob es sich bei dem Bauteil noch um einen Dachüberstand oder z. B. um eine überdachte Terrasse handelt. Daher wird angeregt, eine maximale Tiefe für Dachüberstände festzulegen.

Nach Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 können die Seitenwände von zulässigen Vorbauten nun direkt an der Grenze errichtet werden, ohne dass diese auf die Abstandflächen anzurechnen wären oder sie selbst eine Abstandfläche nachweisen müssen. Hiergegen bestehen aus Brandschutzgründen Bedenken, zumal die Seitenwand entsprechend § 30 Abs. 10 BauO NRW-E in einem Abstand von nur einem Meter zur Nachbargrenze und –gebäude keine Anforderungen an den Brandschutz zu erfüllen hat. Eine ähnliche Regelung in der BauO NRW aus dem Jahre 2006 wurde vom OVG NRW beanstandet.

Soweit die Regelung darauf abzielt, seitliche Außenwände auch von nicht privilegierten Dachaufbauten bei planungsrechtlich zulässigerweise errichteten Grenzgebäuden von der Einhaltung der Abstandflächen auszunehmen, ist dieses Ziel zu begrüßen.

In Abs. 4 ist mit dem Wegfall des Satzes 4 die „Mittelung“ bei Wandteilen unterschiedlicher Höhe entfallen. Dies kann zukünftig zu trapezförmigen und damit größeren Abstandflächen führen.

Gem. Abs. 8 Nr. 1 sind wieder (alle) Arten von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume an der Grenze zulässig, soweit sie die Maximalgröße einhalten. Gerade diese pauschale Zulässigkeit wurde zuletzt als nicht sinnvoll und streitträchtig erachtet und die Zulässigkeit daher für andere als Garagennutzungen auf 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum begrenzt.

Es fehlt eine vergleichbare Regelung zur abstandrechtlichen Privilegierung für nachträglich installierte Außenaufzüge. Dies bedeutet eine deutliche Erschwernis gegenüber der noch in der BauO NRW 2016 in § 6 Abs. 13 vorgesehenen Regelung.

Beibehalten werden sollte außerdem unbedingt der geltende § 6 Abs. 15 BauO NRW. Diese Regelung ist in der Praxis eine wichtige Erleichterung für Umbauten im Bestand und außerdem durch die Rechtsprechung hinreichend gefestigt. Gerade für die zur Schaffung von Wohnraum nötigen Nutzungsänderungen z. B. von ehemaligen Bürogebäuden kann auch in Zukunft nicht auf die geltenden Vereinfachungen verzichtet werden.

### **Zu § 8 (Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze):**

Im Vergleich zu § 9 Abs. 3 BauO NRW geltender Fassung entfällt die Vorschrift, wonach verlangt werden kann, dass die Geländeoberfläche erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen. Die Vorschrift hat sowohl nachbar- als auch stadtbildschützende Wirkung und sollte daher beibehalten werden.

### **Zu § 11 (Baustelle):**

Nach Absatz 3 ist das Baustellenschild nur noch bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben, aber nicht mehr bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben (§ 62) vorzusehen. Aus Gründen

der Gefahrenabwehr ist das Baustellenschild aber ebenso bei diesen Vorhaben erforderlich, damit die für die Baumaßnahmen Verantwortlichen in Gefahrensituationen von den Ordnungskräften ermittelt und verständigt werden können.

**Zu § 26 (Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen):**

In Absatz 3 ist eine Definition erforderlich, wie der darin erwähnte Nachweis geführt werden kann.

**Zu § 34 (Treppen):**

Absatz 5 wird im Hinblick auf die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18065 gekürzt. Da die Norm Maßangaben zur Breite enthält, soll laut der Begründung der bisherige Gesetzeswortlaut in § 36 Absatz 5 BauO 2000 entbehrlich werden. Da DIN-Normen unverändert nicht allgemein und trotz der Finanzierung durch die Länder für die Kommunen nicht kostenfrei zugänglich sind, halten wir es allerdings für sinnvoller, an bestimmten Anforderungen im Gesetz (wie hier) festzuhalten. Gegenüber § 34 Abs. 5 BauO NRW 2016 sind zudem die Erleichterungen für den nachträglichen Einbau von Treppenliften gestrichen worden. Diese sollten beibehalten werden.

**Zu § 39 (Aufzüge):**

Es sollten nicht lediglich die Wohnungen, sondern alle Nutzungseinheiten stufenfrei erreichbar sein. Es erscheint außerdem nicht nachvollziehbar, dass in Absatz 4 Satz 4 vorgesehen wird, dass Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen nicht erforderlich sind, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Insbesondere im Erdgeschoss ist eine Aufzugshaltestelle grundlegend für die Nutzbarkeit des Gebäudes.

**Zu § 48 (Wohnungen):**

Die Regelungen zu Fahrradabstellplätzen in Abs. 3 sollten aus Gründen der Systematik und des sachlichen Zusammenhangs in die Regelung zu § 49 aufgenommen werden.

**Zu § 49 (Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder):**

Die Beibehaltung einer gesetzlichen Stellplatzpflicht und die Einführung einer Satzungsoption für örtlich angepasste kommunale Stellplatzregelungen entsprechen einer Forderung der kommunalen Spitzenverbände und werden ausdrücklich begrüßt. Insbesondere ist auch zu begrüßen, dass der Inhalt der Satzungsermächtigung weiter konkretisiert wurde und teilweise sogar über die Regelung des § 50 BauO NRW 2016 hinaus geht (z. B. bei der Elektromobilität).

Positiv gesehen wird auch, dass bei Änderungen oder Nutzungsänderungen nur die Stellplätze herzustellen sind, die durch die Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich erforderlich werden. Es sollte aber wie bisher eine Beschränkung auf wesentliche Änderungen oder Nutzungsänderungen aufgenommen werden. Die Begrifflichkeit ist durch die Rechtsprechung hinreichend geklärt und erleichtert Vorhaben, bei denen die Schaffung zusätzlicher Stellplätze nicht unbedingt erforderlich ist.

Auch der offensichtlich als Härtefallregelung gedachte Absatz 1 Satz 4 ist grundsätzlich sinnvoll. Allerdings sollte in der VV erläutert werden, welche Anforderungen an den Nachweis durch die Bauherrin oder den Bauherrn zu stellen sind.

In Absatz 1 werden Stellplätze als Kraftfahrzeugstellplätze, Garagen und/oder Fahrrad-Stellplätze definiert, nach Absatz 2 fallen diese unter den Begriff „notwendige Stellplätze“. In Absatz 3 ist dagegen in Satz 1 von notwendigen Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen die Rede, in Satz 3 heißt es dann wieder „notwendige Stellplätze“. Wir bitten daher um eine einheitliche Terminologie, die auch mit der generellen Stellplatzdefinition konform ist (siehe auch bereits den Hinweis zu § 2 Abs. 8).

Für die Herstellungspflicht nach Absatz 1 sollte zudem die Regelung des § 51 Abs. 3 BauO NRW über den Standort der Stellplätze beibehalten werden (vgl. auch die Satzungsermächtigung in Absatz 3 Satz 3).

In Absatz 2 und auch im Weiteren wird die nach § 88 Abs. 1 Nr. 4 als örtliche Bauvorschrift zu erlassende Stellplatzsatzung als „städtebauliche Satzung“ bezeichnet. Zur Vermeidung von Irritationen in Bezug auf planungsrechtliche Regelungsbefugnisse und hierfür vorgesehene Instrumente sollte deutlich bleiben, dass es sich bei der Stellplatzsatzung um eine Satzung nach dem Bauordnungsrecht handelt. Daher sollte der Begriff „örtliche Bauvorschrift“ Anwendung finden.

Nach Absatz 3 Satz 4 kann die Gemeinde im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen verlangen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Voraussetzung hierfür ist nach dem Wortlaut, „dass eine Satzung nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 nicht besteht“. Wir gehen jedoch davon aus, dass in diesen Fällen grundsätzlich die gesetzliche Herstellungspflicht nach Absatz 1 besteht. Sofern hingegen beabsichtigt wird, dass die Gemeinde Stellplätze im Einzelfall auch dann verlangen kann, wenn sie diese in einer Satzung nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 eigentlich ausgeschlossen hat, wäre dies eine aus kommunaler Sicht zu begrüßende Erleichterung. Der Wortlaut müsste dann aber dementsprechend klarer formuliert werden,

Die Regelung zum „Ersatz“ von Kfz-Stellplätzen durch Fahrradstellplätze in Absatz 3 Satz 5 sollte hinsichtlich des „Ob“ und des Umfangs dem kommunalen Satzungsrecht vorbehalten bleiben.

### **Zu § 50 (Barrierefreies Bauen):**

Der neue Grundsatz, wonach alle Wohnungen barrierefrei sein müssen, ist dazu geeignet, dass zumindest wesentliche Barrieren künftig flächendeckend vermieden und das selbstbestimmte Wohnen für mehr Menschen als bisher ermöglicht wird. Dass die Barrierefreiheit in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen von Absatz 1 in Satz 1 Halbsatz 2 lediglich empfohlen wird, erscheint prinzipiell nachvollziehbar. Jedoch ist die laut der Begründung bewusst gewählte Formulierung „sollten“ rechtstechnisch unüblich und könnte zu Missverständnissen führen; besser erschiene in diesem Fall ein „können“ oder „sollen“. Auch Absatz 1 Satz 2 ist für den Fall einer Empfehlung missverständlich: denn wenn die Wohnungen nach Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 nicht im Regelfall barrierefrei sein „sollen“, „muss“ dementsprechend auch kein Raum dieser Wohnungen barrierefrei sein. Soweit damit eine

Konkretisierung von Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 erfolgen soll, muss der Bezug deutlicher formuliert werden.

Nicht völlig eindeutig ist in Absatz 1 und 2, welche konkreten Anforderungen an die Bauvorhaben hinsichtlich der Barrierefreiheit gestellt werden. Die Begründung verweist zu Absatz 3 darauf, dass sich zukünftig die konkreten Anforderungen an das barrierefreie Bauen aus der noch zu veröffentlichenden Technischen Baubestimmung DIN 18040 Teile 1 und 2 „unmittelbar“ ergeben sollen. Die Einführung der DIN 18040 ist aus Sicht der Kommunen zu begrüßen. Die Definition der Barrierefreiheit wäre dann allerdings nicht deckungsgleich mit § 2 Absatz 10 (siehe bereits oben), da die DIN im Wesentlichen auf die Bedürfnisse der Menschen mit Behinderungen (und nicht wie § 2 Absatz 10: aller Menschen) abstellt. Normhierarchisch besteht allerdings ein Vorrang des Gesetzes. Damit in der Praxis keine Unklarheiten entstehen, sollten hinsichtlich der genauen Anforderungen Klarstellungen im Gesetz, in der VV oder Technischen Baubestimmungen erfolgen.

Die Ausnahmetatbestände in Absatz 3 sollten einerseits auf Nutzungsänderungen beschränkt und andererseits mit Blick auf den „unverhältnismäßigen Mehraufwand“ zumindest in einer Verwaltungsvorschrift konkreter gefasst werden. Andernfalls steht zu befürchten, dass Absatz 1 in vielen Fällen leerläuft und der Grundsatz der Barrierefreiheit letztlich ausgehöhlt wird.

#### **Zu § 51 (Sonderbauten):**

Der Wortlaut spricht gleich zu Beginn von „großen Sonderbauten“, lässt aber offen, welche baulichen Anlagen im Vergleich hierzu als „kleine Sonderbauten“ anzusehen sind. An vielen anderen Stellen im Gesetz (z. B. in §§ 60, 62, 67) ist dagegen nur von Sonderbauten die Rede, teilweise (insbesondere in § 63) wird aber auch hier der Begriff „große Sonderbauten“ verwendet. Wir regen an, einheitlich nur den Begriff Sonderbauten zu wählen, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Von Absatz 1 Nr. 8 sollten wie bisher alle Vergnügungsstätten und nicht nur Spielhallen erfasst werden. Auch sollte der Schwellenwert von 150 m<sup>2</sup> gestrichen werden, da auch die Rechtsprechung in der Regel schon ab 100 m<sup>2</sup> von einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte ausgeht. Doch auch bei kleineren Vergnügungsstätten kann es im Einzelfall erforderlich sein, an diese zusätzliche Anforderungen zu stellen.

Für die in Absatz 1 Nr. 21 angedachte Öffnungsklausel besteht aus Sicht der bauaufsichtlichen Praxis kein Bedürfnis. Daneben wäre auch fraglich, wann von vergleichbaren Gefahren wie in den Nummern 1 bis 20 ausgegangen werden kann. So dürfte z. B. das Gefahrenpotential einer Speisegaststätte mit exakt 40 Gastplätzen wohl identisch zu einer Gaststätte mit 41 Plätzen sein. Die Nr. 21 sollte aber nicht dazu dienen, die Grenzwerte der Nummern 1 bis 20 auszuhebeln.

#### **Zu § 59 (Grundsatz):**

Der Abbruch baulicher Anlagen sollte auch in Zukunft genehmigungsbedürftig sein, um die Belange des Boden- und Umweltschutzes (Altlasten, ordnungsgemäße Abfallentsorgung etc.) sicherzustellen. Gemäß § 61 Abs. 3 des Entwurfs soll der Abbruch von baulichen Anlagen künftig entweder gänzlich verfahrensfrei sein oder für bestimmte bauliche Anlagen künftig mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde angezeigt wer-

den. Dies wird zu erheblichen Schwierigkeiten für die im Verfahren bislang üblicherweise beteiligten unteren Naturschutzbehörden (Artenschutz) und unteren Abfallwirtschaftsbehörden führen. Eine Kontrolle über den Verbleib der Materialien ist bereits heute schon schwierig. Zudem ist die verbliebene Möglichkeit des ordnungsbehördlichen Handelns auf der Grundlage von § 58 BauO NRW – zumal innerhalb der Frist – kein geeignetes Mittel, um die ordnungsgemäße Entsorgung sowie Probleme mit aneinandergebauten Gebäuden zu klären.

Das Eingehen eines Abbruchartrages bei der unteren Bauaufsicht gab zudem bisher der Unteren Denkmalbehörde (UDB) die Gelegenheit, erforderlichenfalls in einzelnen Fällen zu überprüfen, ob eine Denkmalwürdigkeit eines bisher noch nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes bestehen könnte und ggf. das entsprechende Verfahren einzuleiten. Da die Gebäudeklassen 1 und 3 bereits Gebäude von einer erheblichen Größe (zwei Vollgeschosse) umfassen und bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ganze Hofstellen ohne Größenbegrenzung betroffen sein können, ist aus Sicht der UDB zu fordern, dass wenigstens eine Anzeigepflicht von Beseitigungsvorhaben für diese Gebäudeklassen bestehen bleibt.

Gleiches gilt für Gebiete mit Satzungen gem. § 14, § 144 und § 172 BauGB. Die Begründung zu § 59 Abs. 1 BauO-E stellt darauf ab, dass in diesen Gebieten eigenständige bundesrechtliche Genehmigungstatbestände für die Beseitigung baulicher Anlagen bestehen. Allerdings ist insbesondere bei solchen Satzungen, deren Bestehen nicht bei den betroffenen Grundstücken im Grundbuch vermerkt wird, zu befürchten, dass (z.B. durch Eigentümerwechsel) über die Jahre das Wissen um das Bestehen einer solchen Satzung verloren geht. Die mit der Bauordnungsnovelle beabsichtigte generelle Genehmigungsfreiheit der Beseitigung baulicher Anlagen würde provozieren, dass Abbrüche vermehrt und womöglich auch irrtümlich ohne Beachtung der eigentlich in den planungsrechtlichen Satzungsgebieten bestehenden Genehmigungspflicht vorgenommen werden. Dies wäre insbesondere in Gebieten mit Erhaltungssatzungen kritisch, da die Durchführung von nachherigen Bußgeldverfahren die beseitigten erhaltenswerten Gebäude nicht wiederherstellen kann. Auch aus diesem Grund ist zu fordern, dass zumindest eine Anzeigepflicht für die Beseitigung aller baulicher Anlagen bestehen bleibt, deren Errichtung nicht gem. § 61 Abs. 1 BauO-E genehmigungsfrei ist.

#### **Zu § 60 (Vorrang anderer Gestattungsverfahren):**

Die Zuordnung zum wasserrechtlichen Verfahrensregime in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 ist aus kommunaler Sicht zu weitreichend formuliert. Auch Nicht-Sonderbauten sollten wie bisher von den Bauaufsichtsbehörden behandelt werden, wenn der Schwerpunkt im Bauordnungsüberwiegt. Wir regen zudem eine übersichtlichere Darstellung des Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 an, da dieser schwer zu lesen ist:

„[...] Keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach diesem Gesetz bedürfen

1. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige
  - a) Anlagen in, an, unter oder über oberirdischen Gewässern, sofern der Schwerpunkt nicht bei den Anforderungen nach diesem Gesetz überwiegt,
  - b) Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten.“

Gestrichen werden sollte außerdem Absatz 1 Satz 2. Anders als bei der Genehmigung, die stärker durch ein anderes Fachrecht geprägt sein kann, richten sich die nachgelagerten bauaufsichtlichen Aufgaben nach der BauO NRW. Während die Konzentrationswirkung bei der Genehmigung sinnvoll sein kann, besteht aus Sicht der Bauaufsichtsbehörden kein Bedarf, auch die weiteren Zuständigkeiten auf Fachbehörden zu verlagern, die erstmals mit diesen Anforderungen konfrontiert wären und sich hierauf erst fachlich und personell einstellen müssten.

#### **Zu § 61 (Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen):**

Gemäß § 61 Abs. 1 Nr.6 e) des Entwurfs sind künftig auch Fahrsilos nicht genehmigungsbedürftig. Fahrsilos erreichen teilweise große bauliche Dimensionen (z. B. Fahrsilos im Zusammenhang mit Biogasanlagen), sind technisch komplex und mit entsprechend hohen Baukosten verbunden. Wegen ihrer potentiell großen Umweltauswirkungen unterliegen sie zu Recht umfangreichen rechtlichen Anforderungen (u. a. Wasserrecht, Naturschutzrecht, Statik).

Werden diese in der Planung und Bauausführung nicht beachtet, sind erhebliche Gewässer- und Grundwasserverunreinigungen die Folge. Nach unseren Erfahrungen sind schon bislang gerade bei den ohne präventives Baugenehmigungsverfahren (d. h. formell illegal) errichteten Fahrsiloplanlagen die größten Mängel und die größten Umweltschäden im Umfeld festzustellen. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, dass für diese baulichen Anlagen zukünftig auf ein präventives baurechtliches Genehmigungsverfahren verzichtet werden soll.

#### **Zu § 62 (Genehmigungsfreistellung):**

Die kommunalen Spitzenverbände sprechen sich auch weiterhin deutlich für die vollständige Abschaffung des Freistellungsverfahrens aus. Die Regelungen haben sich entgegen der ursprünglichen Intention, Bürokratieabbau zu betreiben, in der Realität größtenteils nicht bewährt. In den überwiegenden Fällen müssen die unteren Bauaufsichtsbehörden bei Überprüfungen (die nicht selten durch Nachbarbeschwerden ausgelöst werden) feststellen, dass das Bauvorhaben nicht den Vorgaben des Bauordnungs- bzw. Baunebenrechts entspricht oder gegen Festsetzungen des Bebauungsplans verstößt. Dies führt zu zeit- und kostenintensiven repressiven Maßnahmen, die das Personal der unteren Bauaufsichtsbehörden erheblich binden. Zudem beginnen solche Verfahren in der Regel erst dann, wenn das Bauvorhaben schon erheblich fortgeschritten oder beendet ist. Einer geringen Einsparung von Gebühren und Zeitaufwand für eine Baugenehmigung stehen im Ergebnis Baumängel oder gar Kosten für Rückbauten gegenüber. Sowohl aus Gründen des Verbraucherschutzes wie auch der Rechtssicherheit (eine bestandskräftige Baugenehmigung könnte durch Nachbarklagen nicht mehr angegriffen werden) wäre der Bauherrin oder dem Bauherrn mit einer Baugenehmigung deutlich besser gedient. Einen Beitrag zum schnellen und kostengünstigen Bau von dringend benötigten Wohnungen leistet die Genehmigungsfreistellung ebenfalls nicht, da § 67 BauO NRW im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser, aber kaum den Geschosswohnungsbau betrifft.

Die nun im Entwurf vorgesehene Lösung, die Genehmigungsfreistellung ganz oder teilweise in die Satzungshoheit der Gemeinden zu stellen, führt - insbesondere in den Flächenkreisen - zu einer äußerst schwierigen Situation für Bauherren und Entwurfsverfasser. Insbesondere wenn - wie der Wortlaut in § 62 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz „hat sie den Umfang der Genehmigungsfreistellung“ des Referentenentwurfs nahelegt - auch noch die Freistellung nach Vorhaben differenziert durch örtliche Bauvorschriften gestaltet werden kann, so führt das zu großer Unübersichtlichkeit. Diese steht der Absicht des Gesetzentwurfs zu größerer Vereinheitlichung im Bundesgebiet diametral entgegen, da hierdurch sogar im Bundesland eine Vereinzelung der Vorschriften zu Baugenehmigungsverfahren zu befürchten steht. Für die Bauherren und Entwurfsverfasser, aber auch für die Bauaufsicht (vor allem wenn diese nicht bei der Gemeinde liegt) würde ein schwer überschaubarer „Flickenteppich“ in der zentralen Frage der Genehmigungspflicht entstehen. Zudem bedeutet eine solche Wahloption für die Gemeinden in Form einer entsprechenden Satzung für die Bauaufsicht der Kreise ein nicht kalkulierbares Risiko hinsichtlich der Personalbemessung; der erforderliche Personaleinsatz wäre schwierig einzuschätzen, zumal die Gemeinden ihre Satzungen jederzeit wieder ändern können. Dadurch wird eine verantwortungsvolle Personalplanung für die Bauämter, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, unmöglich gemacht.

Im Abs. 4 ist erstmalig eine unverzügliche Weiterleitung der Bauvorlagen von der Gemeinde an die untere Bauaufsichtsbehörde vorgesehen. Mit dieser Regelung wird suggeriert, dass eine Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens durch die untere Bauaufsichtsbehörde erfolgt, obwohl eine derartige Prüfung nach dem Gesetzestext nicht vorgesehen ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann dies auch nicht leisten. Da der Bauherr unmittelbar nach einer Erklärung der Gemeinde nach § 62 Abs. 4 Satz 4 mit dem Bauvorhaben beginnen kann, verbleibt der unteren Bauaufsichtsbehörde kein Zeitfenster für eine Prüfung der Bauvorlagen vor Baubeginn

Im Übrigen ist auch zweifelhaft, welche Bedeutung dem Freistellungsverfahren neben dem derzeit angedachten extrem reduzierten Prüfprogramm unterhalb der Schwelle (großer) Sonderbauten noch zukommen könnte.

### **Zu § 63 (Einfaches Baugenehmigungsverfahren):**

Im einfachen Baugenehmigungsverfahren sollen die Vorschriften des Bauordnungsrechts grundsätzlich nicht mehr geprüft werden. Dies ist aus kommunaler Sicht nicht nachvollziehbar. Die Baugenehmigung würde hierdurch ihren Bestandsschutz in Bezug auf wesentliche bauordnungsrechtliche Vorschriften wie Abstände etc. verlieren. Wesentliche Ziele des Baurechts würden damit auf das für Bauherrinnen und Bauherren sowie Bauaufsichtsbehörden wesentlich aufwändigere, ordnungsbehördliche Verfahren verlagert. Dies schränkt die Investitionssicherheit der Bauherrinnen und Bauherren ein und schafft auch Rechtsunsicherheit für die Entwurfsverfasser/innen.

Es ist widersprüchlich, dass die Landesbauordnung zahlreiche bauordnungsrechtliche Anforderungen an bauliche Anlagen beinhaltet und ein Genehmigungsverfahren vorsieht, für das umfangreiche bauordnungsrechtlich relevante Bauvorlagen einzureichen sind, die dann

aber keiner Prüfung zu unterziehen sind. Die mit dem präventiven Baugenehmigungsverfahren verfolgten Ziele Gefahrenabwehr, Nachbarschutz und Investitionssicherheit werden beim Ausschluss einer bauordnungsrechtlichen Antragsprüfung nicht mehr erreicht.

Die vorgesehene Regelung widerspricht auch der im Zusammenhang mit dem Prüfumfang im einfachen Genehmigungsverfahren ergangenen Rechtsprechung (z. B. OVG NRW, Urt. v. 28.01.2009 – 10 A 1075/08: *„Die Bauaufsichtsbehörde ist im Einzelfall befugt, ihre präventive Prüfung über § 68 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 BauO NRW hinaus auf Brandschutzvorschriften zu erstrecken. Sie ist hierzu verpflichtet, wenn die Gefährdung hochwertiger Rechtsgüter wie Leben oder Gesundheit von Menschen droht oder brandschutzrechtlich relevante Maßnahmen alleiniger Genehmigungsgegenstand sind.“* – *„Denn die Bauaufsichtsbehörde hat auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren bei offensichtlichen Verstößen auch gegen nicht prüfpflichtige Vorschriften Maßnahmen zu ergreifen, die ein späteres repressives bauaufsichtliches Einschreiten gegen ein dem materiellen Recht widersprechendes Vorhaben entbehrlich machen.“*).

Gerade das Abstandsflächenrecht führt aufgrund der umfassenden nachbarschützenden Auswirkungen häufig zu Problemen und sollte – insbesondere wenn umfassende Änderungen vorgesehen werden - daher unbedingt weiterhin zum Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde zählen.

Jedenfalls an der Prüfung der §§ 4, 5, 10, 49 und 88 BauO NRW-E muss auch weiterhin festgehalten werden.

#### **Zu § 67 (Bautechnische Nachweise):**

Im Vergleich zur BauO NRW 2016 werden Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 – wie bisher – von der Prüfpflicht durch staatlich anerkannte Sachverständige ausgenommen. Die Erstreckung auch auf diese Gebäudeklassen war jedoch unter Verbraucherschutzgesichtspunkten sinnvoll, da sie den Bauherrinnen und Bauherrn Sicherheit in Bezug auf die nach Bauausführung schwer reparierbare Gebäudestatik verleihen würde.

#### **Zu § 70 (Behandlung des Bauantrages):**

Die Rücknahmefiktion in Absatz 2 für nicht vollständig eingereichte Bauanträge, die auch innerhalb einer angemessenen Frist nicht vervollständigt werden, wird ausdrücklich begrüßt. Erforderlich sind jedoch Erläuterungen in der VV, wann von einer „angemessenen Frist“ zur Behebung der Mängel ausgegangen werden kann sowie eine Gebührenregelung.

#### **Zu § 71 (Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit):**

In Absatz 3 besteht die Verbindung von Satz 2 zu Satz 1 allein im Verweis auf die Bekanntmachungsformen. Davon abgesehen handelt es sich aber um einen eigenständigen (und in der Praxis künftig wahrscheinlich bedeutsameren) Tatbestand. Dies wird aber durch die Stellung innerhalb des Absatzes kaum erkenntlich bzw. macht den Absatz schwer zu lesen. Wir regen deshalb an, jeweils eigenständige Absätze zu verwenden.

Absatz 7 greift die Neuregelung des § 75 Abs. 5 BauO NRW 2016 auf und sieht mit dem Verweis auf die verwaltungsverfahrenrechtliche „Anhörung“ sogar eine Verschärfung vor. Die Möglichkeit einer Anhörung ist jedoch systemwidrig, wenn – wie hier – bei einer gebundenen Entscheidung der Bauaufsichtsbehörden gar keine Einflussnahmemöglichkeit für die angehörten Personen besteht. Hinzu kommt, dass bei baulichen Anlagen nach § 50 Absatz 2, die keine Sonderbauten sind, nach dem neuen § 63 die Barrierefreiheit ohnehin nicht mehr von den Bauaufsichtsbehörden zu prüfen sein soll. Absatz 7 sollte vor diesem Hintergrund entfallen.

#### **Zu § 73 (Baugenehmigung, Baubeginn):**

Unklar ist, ob mit der Beschränkung auf öffentlich-rechtliche Vorschriften, „die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind“, eine Aufgabe der Schlusspunkttheorie beabsichtigt wird. Die Begründung verhält sich hierzu nicht eindeutig. Zu klären wäre dann auch der Sinn und Zweck von § 70 Abs. 1 BauGB. Der Wortlaut legt jedenfalls nahe, dass die Baugenehmigung auch ohne Freigabe anderer Fachbehörden (z. B. im Wasser-, Landschafts- oder Denkmalrecht), die über die Einhaltung ihrer Vorschriften wachen, erteilt werden darf. Dies würde zwar dazu führen, dass die Baugenehmigung schneller erteilt werden kann. Damit dürfte aber noch nicht zwangsläufig auch mit dem Bau schneller begonnen werden. Im Übrigen wäre eine Baugenehmigung ggf. auch dann zu erteilen, wenn (für die Bauaufsicht erkennbar) gegen von ihr nicht zu prüfende Vorschriften des Bauordnungsrechts verstoßen wird.

Aus Sicht der Kommunen sollte an der Schlusspunkttheorie aber festgehalten werden. Sie führt dazu, dass die Bauherrin oder der Bauherr mit Erhalt der Baugenehmigung auch tatsächlich mit dem Bau beginnen darf, weil über die Bauaufsicht auch andere Fachfragen geklärt werden. Ohne den Einschluss von Zustimmungen oder Erlaubnissen der Fachbehörden müsste die Bauherrin oder der Bauherr stets selbst für die notwendige Vervollständigung der Genehmigung Sorge tragen. Dies dürfte bei den Vorhabenträgern aber unter Bürokratieabbaugesichtspunkten kaum für Verständnis sorgen. Auch unter Gesichtspunkten wie dem Rechtsschutz gegenüber Nachbarn sprechen gewichtige Gründe dafür, den bisherigen Wortlaut, wonach keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen dürfen, festzuhalten.

#### **Zu § 81 (Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung):**

Wir begrüßen, dass die Beseitigung und Duldung rechtswidriger baulicher Anlagen in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörden gestellt wurde. Dies entspricht unserer Forderung im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur BauO NRW 2016.

#### **Zu § 84 (Baulasten, Baulastenverzeichnis)**

Absatz 5 erfordert das Darlegen eines berechtigten Interesses für eine Einsicht in das Baulastenverzeichnis. Gemäß der Begründung ist ein solches bei öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und –ingenieuren grundsätzlich anzunehmen. Zum einen fehlt hier die Erwähnung der Katasterbehörden. Wir regen an, Absatz 5 im Sinne der Begründung da-

hingehend zu ergänzen, dass „bei Stellen nach Absatz 2“ ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen ist. Eine solche Ergänzung wäre auch als Grundlage für die Ermöglichung eines Online-Zugriffs wichtig und notwendig.

#### **Zu § 85 (Ordnungswidrigkeiten):**

Es entfällt der bisherige § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW, wonach Zu- und Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten sind. Da auf Privatgrundstücken keine straßenverkehrsrechtlichen Tatbestände greifen, sollte im Interesse des Brandschutzes an dieser Ordnungswidrigkeit festgehalten werden.

#### **Zu § 88 (Örtliche Bauvorschriften):**

In § 88 Abs. 1 Nr. 3 ist weiterhin vorgesehen, dass auch die Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen in einer örtlichen Bauvorschrift geregelt werden können. Dies sollte mit der BauO NRW 2016 entfallen. Aus kommunaler Sicht ist die Beibehaltung sehr zu begrüßen, um auch in Zukunft ansprechende Kinderspielplätze sicherstellen zu können.

#### **Zu § 90 (Übergangsvorschriften):**

Mit dem vorliegenden Referentenentwurf beabsichtigt die neue Landesregierung eine der tiefgreifendsten Änderungen der Bauordnung in Nordrhein-Westfalen seit 1962. Die damit verbundene Zielsetzung, durch die weitgehende Übernahme der Regelungen der Musterbauordnung das Bauordnungsrecht in der Bundesrepublik Deutschland zu vereinheitlichen und damit zur Förderung und Vereinfachung des Bauens beizutragen, ist im Grundsatz zu begrüßen und wird von den kommunalen Spitzenverbänden unterstützt. Der vorliegende Entwurf sieht für die Grundnormen des Bauordnungsrechts, wie die Gefahrenabwehr, den Nachbarnschutz, die Barrierefreiheit oder die Verfahrensregelungen zum Antrag und den ordnungsbehördlichen Verfahren erhebliche Änderungen vor. Dies erfordert bei den Bauaufsichtsbehörden einen angemessenen zeitlichen Vorlauf zur Umstellung von Texten, Workflow, Programmstrukturen etc. Das ist nicht in wenigen Monaten und mit dem zur Verfügung stehenden Personal umzusetzen. Es bedarf hierzu einer angemessenen Frist und zusätzlicher Ressourcen, um die erforderliche Umstellung und Änderungen an den Arbeitsabläufen planen und umsetzen zu können. Derzeit ist beabsichtigt, dass der Landtag die neue Landesbauordnung vor der Sommerpause verabschiedet. Bei einem Inkrafttreten des neuen Rechts zum 01.01.2019 (Abs. 4) bliebe den Bauaufsichtsbehörden maximal ein Zeitraum von sechs Monaten, um sich auf die neuen Regelungen einzustellen. Angesichts der o.g. tiefgreifenden Änderungen ist dieser Zeitraum zu kurz bemessen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Abs. 4 auch noch eine Weitergeltung des bisherigen Rechts für Bauanträge anordnet, die bis zum 31.12.2018 gestellt werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Erschwernis, da die Bauaufsichtsbehörden dann für eine bestimmte Zeit gewissermaßen mit „zwei Rechtssystemen“ parallel arbeiten müssen, was auch für die EDV eine noch nicht genau erfassbare Herausforderung mit sich bringt. Wir plädieren daher dringend für ein Inkrafttreten der Neuregelungen frühestens zum 01.07.2019.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter  
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn  
Erster Beigeordneter  
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff  
Beigeordneter  
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen