Schriftlicher Bericht

zum

Entwurf eines Fünften Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Gesetzentwurf des Landesministeriums — Drs 10/3480 —

Beschlußempfehlung des Ausschusses für Bau- und Wohnungswesen — Drs 10/5620 —

Berichterstatter: Abg. Kuhlmann (CDU)

In Ergänzung des mündlichen Berichts zur zweiten Beratung des Gesetzentwurfs werden die Empfehlungen des Ausschusses zu den Artikeln und Nummern des Gesetzentwurfs hiermit im einzelnen erläutert:

Art. I Nr. 1 (§ 1 — Grundsätzliche Anforderungen)

Nach dem Regierungsentwurf sollte § 1 an mehreren Stellen geändert, insbesondere verkürzt werden. Demgegenüber empfiehlt der federführende Ausschuß für Bau- und Wohnungswesen, den bisherigen Text in größerem Umfange aufrechtzuerhalten.

So soll in Absatz 1 der zweite Satz, der den Schutz von Leben und Gesundheit hervorhebt, nicht gestrichen werden, weil er den von der NBauO verwendeten Begriff der öffentlichen Sicherheit und Ordnung verdeutlicht.

In Absatz 2 soll, abweichend vom Regierungsentwurf, der zweite Satz, der Rücksicht auf Behinderte, alte Menschen, Kinder und Mütter mit Kleinkindern fordert, bestehenbleiben. Die Vertreter der SPD-Fraktion im federführenden Ausschuß beantragten, anstelle des alten Satzes 2 vorzuschreiben, daß bauliche Anlagen „den Bedürfnissen der Behinderten, alten Menschen, Kinder und Eltern mit Kleinkindern entsprechen müssen". Diese Fassung hätte wohl, über das bisherige Rücksichtnahmegebot weit hinausgehend, bedeutet, daß alle, auch alle privaten Bauwerke ungeachtet entgegenstehender Schwierigkeiten behindertengerecht ausgestaltet werden müssen, womit § 48 leerliefe. Sie fand im Ausschuß keine Mehrheit.

Absatz 3, das allgemeine Verunstaltungsverbot, wird im geltenden Gesetz durch § 53 näher ausgeführt. Der Regierungsentwurf wollte § 53 streichen und dafür § 1 Abs. 3 um Teile des § 53 anreichern. Der Ausschuß empfiehlt, insoweit den bisherigen Gesetzesaufbau, also die Regelung in § 53, beizubehalten und Abs. 3 demgemäß unverändert zu lassen.

Im bisherigen Absatz 5, künftig Absatz 4, soll, ebenfalls abweichend vom Regierungsentwurf, der erste Satz bestehenbleiben. Er bildet gewissermaßen das Bindeglied zwischen den materiell-rechtlichen Vorschriften der NBauO, die ihre Anforderungen i.d.R. nicht an Baumaßnahmen, sondern an den Zustand baulicher Anlagen stellen, und § 74 Abs. 1, der auf die Rechtmäßigkeit der Baumaßnahme abstellt.

In Absatz 6 Satz 2 (früher Absatz 7 Satz 2), muß — nach Wiederherstellung der alten Fassung des Absatzes 1 — wieder auf Absatz 1 Satz 2 und 3 verwiesen werden. Der neu angefügte dritte Satz über die Ingebrauchnahme baulicher Anlagen war im Regierungsentwurf in § 80 Abs. 1 enthalten. Da die neue Vorschrift aber keine Verfahrensregelung enthält und auch nicht nur für genehmigungsbedürftige Bauten gelten soll, hat sie hier in § 1 den systematisch richtigeren Standort. Nach dem Regierungsentwurf (§ 80 Abs. 1 Satz 1) sollten bauliche Anlagen bei ihrer Ingebrauchnahme nicht nur sicher benutzbar, sondern auch schon fertiggestellt sein. Dies erschien dem Ausschuß als zu weitgehend.

Nach dem früheren Absatz 8 waren die „allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik" einzuhalten, es sei denn, daß die gesetzlichen Anforderungen auch abweichend von diesen Regeln erfüllt werden. Nach dem Regierungsentwurf sollen nur noch diejenigen technischen Regeln eine solche Rechtswirkung haben, die nach § 96 als sogenannte Technische Baubestimmungen bekanntgemacht werden. Dies sollte in dem an die Stelle des alten Absatz 8 tretenden Absatz 7 ausgesprochen werden. Eine solche Aussage hat aber nicht den Charakter einer allgemeinen Grundsatzvorschrift; sie legt nur die rechtliche Bedeutung der Technischen Baubestimmungen fest. Der Ausschuß schlägt daher vor, sie hier zu streichen und sie in § 96, die Ermächtigung zum Erlaß Technischer Baubestimmungen, zu übernehmen.

Der Vertreter der Fraktion der Grünen stellte im federführenden Ausschuß eine Reihe von Änderungsanträgen zu § 1: In den Absätzen 1 und 6 sollte neben der öffentlichen Sicherheit und Ordnung als Schutzgut ausdrücklich auch die Umwelt genannt werden. Absatz 2 sollte um Regelungen zugunsten von Obdachlosen erweitert werden. Ein neu eingeschobener Absatz 3 sollte umweltfreundliche Baustoffe, Bauteile und Bauarten fordern. Schließlich sollte in § 1 ausdrücklich auch die Energieeinsparung angesprochen werden. Diese Änderungsvorschläge fanden im Ausschuß jedoch keine Zustimmung.

Art. I Nr. 2 (§ 2 — Begriffe)

Der Ausschuß empfiehlt, in Absatz 1 das im Regierungsentwurf vorgesehene Wort „Feuerungsanlagen" durch „ortsfeste Feuerstätten" zu ersetzen. Die Vorschrift soll sicherstellen, daß die NBauO auch auf kleinere Öfen und sonstige Feuerstätten Anwendung findet, bei denen man sonst Zweifel haben könnte, ob sie mit ihrer Aufstellung Gebäudeteile werden oder ob sie nur Einrichtungsgegenstände wie etwa Möbel sind. Um diese zu erfassen, genügt es, auf „Feuerstätten" abzustellen. „Feuerungsanlagen" würden demgegenüber auch Schornsteine einschließen, die aber schon unzweifelhaft als Gebäudeteile unter die NBauO fallen. Das Wort „ortsfeste" soll hinzugefügt werden, um Feuerstätten auszuschließen, die als Fahrzeuge oder tragbare Geräte ortsveränderlich verwendet werden.

Änderungen empfiehlt der Ausschuß ferner zu Absatz 4, der den Begriff des Vollgeschosses definiert. Während die bisher gültige Fassung auf die lichte Höhe der Geschosse abstellte, sollte nach dem Regierungsentwurf die Geschoßhöhe von Fußboden zu Fußboden, also einschließlich Deckenstärke, gemessen werden. Nur beim obersten Geschoß sollte weiterhin die lichte Höhe maßgeblich sein. Nach der jetzt vorgeschlagenen Fassung kommt es weiterhin einheitlich auf die lichte Höhe an. Was der Regierungsentwurf mit seiner Änderung bezweckte, nämlich einer Manipulation der Geschoßhöhe durch abgehängte oder andere Zwischendecken zu begegnen, wird nunmehr durch den zusätzlich eingeschobenen Satz 3 bewirkt.

Weil nach § 43 in der Fassung des Regierungsentwurfs Aufenthaltsräume künftig schon mit einer lichten Höhe von nur 2,20 m zulässig sind, mußte hier in § 2 Abs. 4 die bisher maßgebliche lichte Höhe von 2,30 m auf 2,20 m herabgesetzt werden. Weiterhin soll ein Geschoß schon dann Vollgeschoß sein, wenn es die maßgebliche lichte Höhe „über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche" hat; dadurch soll noch zuverlässiger sichergestellt werden, daß die Regelung des Abs. 4 nicht durch mehrere übereinander liegende Dachgeschosse unterlaufen wird.

Während die Eigenschaft eines Geschosses als Vollgeschoß bisher (zusätzlich) davon abhing, daß seine Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über der Geländeoberfläche liegt, soll jetzt auf die Deckenunterseite abgestellt und das genannte Maß dementsprechend auf 1,40 m verringert werden. Diese Änderung soll nur die Handhabung der Vorschrift erleichtern; es wird nunmehr auf diejenige Ebene abgestellt, die auch für die lichte Höhe des Geschosses maßgeblich ist.

Art. I Nr. 3 (§ 3 — Von der Bauordnung ausgenommene Anlagen)

Nach dem Regierungsentwurf sollte in § 3 ein neuer Absatz 1 eingefügt werden, der bestimmt, für welche Gegenstände die NBauO „gilt", und die Überschrift des Paragraphen dementsprechend geändert werden. Der neue Absatz erschien jedoch nicht erforderlich. Die NBauO stellt an die dort genannten Gegenstände (Baumaßnahmen usw.) in vielen ihrer Vorschriften Anforderungen (vgl. § 1, §§ 24ff.); es ist selbstverständlich, daß sie dann auch für diese „gilt".

Im übrigen werden Änderungen zu den bisherigen Absätzen 1 und 2 (nach dem Regierungsentwurf Absätze 2 und 3) vorgeschlagen. So sollen einmal Leitungen für das Fernmeldewesen usw. nicht schlechthin von der NBauO ausgenommen werden, sondern nur, soweit sie im Erdboden verlegt sind. Auf oberirdische Leitungen müssen die Vorschriften der NBauO u.U. aus Sicherheitsgründen, in jedem Falle aber wegen ihrer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, anwendbar bleiben. Aus dem gleichen Grund sollen auch Schachtfördergerüste, wie bisher, nicht von der NBauO ausgenommen werden.

Weiterhin sollen zu den Teilen öffentlicher Verkehrsanlagen, die nicht aus dem Geltungsbereich der NBauO fallen, künftig auch Bahnsteige und ihre Zugänge gehören. Diese Ergänzung ist erforderlich geworden, weil nach dem vorgeschlagenen neuen § 48 Abs. 2 Anforderungen an Bahnsteige zugunsten von Behinderten gestellt werden sollen.

Ein Antrag der Grünen, in Abs. 1 die neue Nummer 3 (über die Freistellung von Leitungen) ersatzlos zu streichen, wurde abgelehnt.

Art. I Nr. 4 (§ 4 — Baugrundstück)

§ 4 Abs. 3, der die Genehmigung von Grundstücksteilungen regelt, sollte nach dem Regierungsentwurf in zwei Absätze aufgeteilt werden. Da es sich hierbei um eine Verfahrensregelung handelt, empfiehlt der Ausschuß, sie als § 94 in den verfahrensrechtlichen Teil XI des Gesetzes zu verlagern.

Art. I Nr. 5 (§ 5 — bisher: Anforderungen an das Baugrundstück)

In der bisherigen Gesetzesfassung bestimmt Absatz 1 der Vorschrift, daß Baugrundstücke nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die baulichen Anlagen geeignet sein müssen. Der Regierungsentwurf will diesen Absatz streichen. Im Ausschuß wurde erörtert, ob dann noch eine Bebauung von Grundstücken verhindert werden kann, auf denen Bewohner oder Benutzer der Gebäude durch alte Abfallablagerungen gefährdet werden. Die Grünen beantragten im Ausschuß, diesen Fall durch einen neuen Absatz 1 zu regeln. Demgegenüber wurde darauf hingewiesen, daß der Vorschrift des § 19 (Schutz gegen schädliche Einflüsse) auch das Verbot zu entnehmen sei, Gebäude auf verseuchtem Untergrund zu errichten. Daraufhin beließ es der Ausschuß bei der ersatzlosen Streichung des alten Absatzes 1.

Im übrigen hat der Ausschuß die Paragraphenüberschrift dem enger gewordenen Inhalt der Vorschrift angepaßt und den verbliebenen zweiten Absatz zur besseren Lesbarkeit in zwei Absätze aufgeteilt. Der vom Regierungsentwurf eingefügte letzte Satz geht da-

von aus, daß die sogenannte Vereinigungsbaulast nach § 4 nicht ausreicht, um die Benutzbarkeit von Zuwegungen zu Gebäuden zu sichern. Mit der vom Ausschuß vorgeschlagenen veränderten Fassung wurde versucht, das Gemeinte deutlicher zum Ausdruck zu bringen.

Art. I Nr. 5/1 (§ 6 — Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück)

Die Vorschrift sollte nach dem Regierungsentwurf unverändert bleiben. Die vorgeschlagene Änderung hat nur sprachliche Gründe.

Art. I Nr. 6 (§ 7 — Grenzabstände, neue §§ 7a und 7b)

Der bisher schon umfangreiche § 7 wäre durch die im Regierungsentwurf vorgesehenen Zusätze noch schwerer lesbar geworden. Es wird deshalb empfohlen, die Vorschrift in drei Paragraphen aufzuteilen und überdies den bisherigen Absatz 7 in den neuen § 12a zu verlagern.

Der Text des bisherigen § 7 Abs. 1 ist nur redaktionell verändert worden. Die vom Regierungsentwurf an Absatz 1 angefügte Vorschrift zugunsten von Aufbauten, die sich über eine Grenzbebauung erheben, bildet nunmehr einen zweiten Absatz. Der Regierungsentwurf berücksichtigte noch nicht den Fall, daß der niedrigere, an die Grenze stoßende Gebäudeteil von unterschiedlicher Höhe ist, z. B. ein zur Grenze hin abfallendes Dach hat. Für solche Fälle wird nunmehr bestimmt, daß es auf die Höhe des niedrigeren Gebäudeteils an der Grenze ankommt, da die beeinträchtigende Wirkung des Aufbaus auf den Nachbarn um soviel steigt, wie er sich hierüber erhebt.

Die Änderung des bisherigen § 7 Abs. 5 ist nur redaktionell.

In den neuen § 7a sind — gleichfalls redaktionell überarbeitet — die Vorschriften über das sogenannte Schmalseitenprivileg übernommen worden (bisher § 7 Abs. 3 und 4).

In dem neuen § 7b sind die Absätze 1 und 2 aus dem bisherigen § 7 Abs. 6 gebildet worden. Abweichend vom Regierungsentwurf sollen Gesimse und Dachvorsprünge den Abstand nur dann unterschreiten dürfen, wenn sie im konkreten Fall als untergeordnete Gebäudeteile anzusehen sind; das wird zu verneinen sein, wenn breite und zugleich stark vorkragende Dachvorsprünge oder Gesimse die beeinträchtigende Wirkung einer Gebäudefront nicht nur unerheblich verstärken.

Art. I Nr. 7 /§ 8 — Grenzbebauung)

Da die Vorschrift des Abs. 1 Satz 2 in den Fällen der Absätze 1 bis 3 gelten muß, wird empfohlen, aus ihr einen besonderen Absatz am Schluß des Pragraphen zu bilden.

In Absatz 2 ist eine — im Regierungsentwurf noch fehlende — Regelung der Frage aufgenommen worden, unter welchen materiellen Voraussetzungen eine nicht „entsprechende" Grenzbebauung zulässig sein soll.

In Absatz 3 Satz 1 ist klargestellt worden, daß auch diese Regelung nur gilt, wenn das Städtebaurecht eine Grenzbebauung zuläßt. Andererseits wird, abweichend vom Regierungsentwurf, nicht mehr vorausgesetzt, daß der Bau des Nachbarn keine Öffnungen zur Grenze hat. Sind solche Öffnungen vorhanden, ist zu prüfen, ob ein Fall des neuen Absatzes 3/1 vorliegt. Der neue Satz 2 eröffnet auch im Falle des Absatzes 3 die Möglichkeit einer nicht „entsprechenden" Grenzbebauung. Schließlich wird, einem Wunsch der kommunalen Spitzenverbände entsprechend, mit dem angefügten Satz 3 die im bisherigen Recht schon enthaltene Ermächtigung der Bauaufsichtsbehörde übernommen, den Bauherrn auch zum Anbau an eine vorhandene Grenzbebauung zu verpflichten. Die Bauaufsichtsbehörde behält damit die Möglichkeit, auf die Schließung störender Baulücken hinzuwirken und hierdurch für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen.

Art. I Nr. 8 (§ 9 — Hinzurechnung benachbarter Grundstücke)

Die zu § 9 vorgeschlagenen Änderungen sind im wesentlichen redaktioneller Art. Satz 2 macht die Zurechnung der dort genannten Flächen davon abhängig, daß sie „mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist". Da dies die typische Voraussetzung einer Ausnahmebewilligung (§ 85) ist, wird vorgeschlagen, die Vorschrift als Ausnahmetatbestand zu formulieren. Der im Regierungsentwurf vorgesehene neue Satz 2 in Abs. 1 erschien nicht erforderlich. Es war bisher schon durch die Rechtsprechung geklärt worden, daß Absatz 1 auch dann anwendbar ist, wenn sich auf der Verkehrsfläche Kioske oder ähnliche Bauwerke befinden.

Art. I Nr. 9 (§ 10 — Abstände auf demselben Baugrundstück)

Der Regierungsentwurf wollte hier verhältnismäßig großzügig zulassen, daß Betriebs-, Lager- und Bürogebäude die zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück an sich vorgeschriebenen Abstände überschreiten. Die vom Ausschuß vorgeschlagene Fassung erlaubt dies nur in festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten sowie im unbeplanten Innenbereich, soweit dieser entsprechenden Charakter hat. Die Regelung gilt also nicht in Mischgebieten, wo sie zur Folge haben könnte, daß solche Gebiete unversehens ihren städtebaulichn Charakter verlieren und sich in Gewerbegebiete umwandeln.

Absatz 2 Satz 3 in der Fassung des Regierungsentwurfs erlaubt für Gebäude (auch Wohngebäude), die auf demselben Baugrundstück aneinandergebaut sind, daß Teile dieser Gebäude den Abstand nach Absatz 1 unterschreiten, soweit sie keine Öffnungen zu Aufenthaltsräumen haben. Macht der Bauherr hiervon Gebrauch, verliert er allerdings die Möglichkeit, sein Grundstück später so zu teilen, daß die Grenze zwischen solchen Gebäudeteilen verläuft. Mit Rücksicht hierauf hatten die kommunalen Spitzenverbände vorgeschlagen, Abs. 2 Satz 3 in eine Ausnahmeregelung umzuwandeln. Dem wurde jedoch entgegengehalten, daß hier keine öffentlichen Belange erkennbar seien, die durch eine Ausnahmeregelung gewahrt werden müßten.

Art. I Nr. 10 (§ 11 — Mindestabstände für Öffnungen)

Es wird empfohlen, die Fassung des Regierungsentwurfs unverändert anzunehmen. Das Abstandsmaß von 6 m zu verringern, wie von angehörten Verbänden vorgeschlagen, erschien nicht vertretbar.

Art. I Nr. 11 (§ 12 — bisher: Abweichungen von den Abstandsvorschriften für besondere Arten baulicher Anlagen — und § 12a)

Der federführende Ausschuß empfiehlt, § 12 in einer redaktionell überarbeiteten Fassung zu beschließen und einen neuen § 12a einzufügen, in dem alle Abstandsvorschriften für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zusammengefaßt werden.

Der neu formulierte Absatz 1 bestimmt in Satz 1 Nr. 1, über das bisherige Recht und den Regierungsentwurf hinausgehend, daß der Grenzabstand nach § 7 nicht nur mit einer einzigen Garage, sondern auch mit mehreren aneinander gebauten Garagen unterschritten werden darf, allerdings soll das Bauwerk nur mit einer Fläche von höchstens 36 m² im Grenzbereich liegen dürfen. Solche Garagen werden i.d.R. mit ihren Rückseiten in dem 3 m breiten Grenzstreifen liegen und den Nachbarn eher weniger belasten als eine einzige mit einer ihrer Längsseiten an die Grenze stoßende Garage. Nach wie vor soll die Vergünstigung des § 12 Abs. 1 aber nur für ein Garagenbauwerk je Baugrundstück gelten. Durch Satz 1 Nr. 2 werden die bisher von § 12 Abs. 4 Nr. 2 erfaßten Gebäude (Trafostationen o.ä.) in die Regelung des Absatzes 1 aufgenommen. Es wird nicht mehr darauf abgestellt, ob sie „untergeordnet" sind, sondern auch für sie sollen jetzt bestimmte Größenmaße gelten.

Absatz 2 ist nunmehr als Ermächtigung ausgestaltet, von den einschränkenden Voraussetzungen des Abatzes 1 Satz 1 und Satz 2 Nrn. 1 und 2 Ausnahmen zuzulassen. Die Begrenzung auf 100 m² Grundfläche (im Regierungsentwurf Abs. 2 Satz 2) ist entfallen.

Mit dem eingeschobenen Absatz 2/1 entspricht der federführende Ausschuß einem mehrfach geäußerten Wunsch. Es kann nunmehr — auch ohne Zustimmung des Nachbarn — zugelassen werden, daß Grenzgaragen und die anderen in Abs. 1 Satz 1 genannten Gebäude zur besseren Gestaltung ein geneigtes Dach erhalten.

Im bisherigen § 12 Abs. 5 sollte schon nach dem Regierungsentwurf die Freihaltung eines Lichteinfallwinkels von 45° (Satz 2 und 3) nicht mehr gefordert werden. Dabei soll es aus den in der Regierungsvorlage dargelegten Gründen verbleiben. Zusätzlich empfiehlt der federführende Ausschuß, auch Satz 1 zu streichen, da er nur § 6 wiederholt.

Zu Absatz 6 werden Ergänzungen vorgeschlagen. Von der für Gartenhöfe vorgeschriebenen Mindestgröße können nunmehr Ausnahmen zugelassen werden. Ferner wird durch den neuen Satz 4 klargestellt, daß die Zustimmung des Nachbarn dann nicht erforderlich ist, wenn mit Gebäudeteilen von mehr als 3,50 m Höhe nur Abstände nach § 10 (von Gebäudeteilen auf demselben Baugrundstück) unterschritten werden.

In dem neuen § 12a ersetzt Absatz 1 die bisherigen Vorschriften des § 7 Abs. 8 und des § 10 Abs. 3 und übernimmt inhaltlich § 12 Abs. 4 Nr. 4 aus der Fassung des Regierungsentwurfs. Zusätzlich wird klargestellt, daß Terrassen von mehr als 1 m Höhe abstandspflichtig sind; bei ihnen wird damit unwiderleglich vermutet, daß sie — wegen ihrer Nutzung — gebäudeähnliche Wirkungen haben.

In Abs. 2 empfiehlt der Ausschuß auf Vorschlag aus dem Kreis der angehörten Verbände, undurchsichtige Einfriedungen nicht nur bis 1,50 m, sondern bis 1,80 m Höhe an der Grenze auch ohne Zustimmung des Nachbarn zu gestatten. Erst von dieser Höhe ab gewähren Einfriedungen Schutz vor unerwünschter Einsicht; andererseits haben sie dann noch keine unzumutbaren Auswirkungen auf das Nachbargrundstück.

Art. I Nr. 12 (§ 13 — Abweichungen von den Abstandsvorschriften in besonderen Fällen)

Aus den Sätzen 2 und 3 des Absatzes 1 ist zur besseren Übersicht ein neuer Absatz gebildet worden. Abs. 1 Nr. 5 ist jetzt in § 7b Abs. 3 Satz 3 enthalten. Im federführenden Ausschuß wurde von seiten der SPD eine Änderung des Regierungsentwurfs dahin beantragt, daß Ausnahmen nach Abs. 1 Nr. 3 der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde bedürfen. Die Grünen beantragten, Nr. 7 (betr. Antennenträger von Bahn und Post) ersatzlos zu streichen. Beide Anträge fanden im Ausschuß keine Mehrheit.

Art. I neue Nr. 12/1 (§ 14 — Nicht überbaute Flächen)

Nach dem Regierungsentwurf sollte § 14 unverändert bleiben. Der federführende Ausschuß empfiehlt auf Anregung des Landwirtschaftsministeriums eine Änderung des Abs. 1 Satz 2. Sie soll klarstellen, daß die Freiflächen nicht als Ziergärten ausgestaltet und gepflegt werden müssen, sondern auch weitgehend sich selbst überlassene Grünflächen sein dürfen, weil sie sich dann als Zufluchtstätte für bedrohte Pflanzen- und Tierarten eignen können. Bestehen bleibt aber das Verunstaltungsverbot des § 14 Abs. 1 Satz 1.

Die Grünen beantragten, § 14 um weitere Vorschriften zu ergänzen, die eine Versiegelung von Freiflächen begrenzen sollten. Der Ausschuß hielt jedoch die schon bestehende Regelung des § 14 für ausreichend und lehnte die Anträge ab.

Art. I Nr. 13 (§ 15 — Einfriedung und Abgrenzung von Grundstücken)

Die vorgeschlagene Änderung der Vorschrift konkretisiert den im Regierungsentwurf verwendeten Begriff der öffentlichen Sicherheit. Da die Vorschrift sich nicht mehr mit „Abgrenzungen" beschäftigt, war die Überschrift entsprechend zu kürzen.

Art. I Nr. 14 (§ 16 — Höhe der Geländeoberfäche)

Für § 16 wird eine redaktionell überarbeitete, sachlich jedoch gegenüber dem Regierungsentwurf nicht veränderte Fassung vorgeschlagen. Ein Antrag der Grünen, die alte Fassung des § 16 beizubehalten, wurde abgelehnt.

Art. I Nr. 15 (§ 17 — Einrichtung der Baustelle)

An die Stelle des bisherigen Absatzes 1, der nach dem Regierungsentwurf gestrichen werden soll, tritt als neuer Absatz 1 eine — konkretere — Vorschrift, die bisher in der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur NBauO (§ 2) enthalten war.

Die in § 17 enthaltene Vorschrift über das sog. Bauschild bleibt danach, wie bisher, Absatz 3. Sie soll, dem Wunsch mehrerer angehörter Verbände entsprechend, dahin geändert werden, daß das Bauschild von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht nur „sichtbar", sondern grundsätzlich „lesbar" sein muß. Die Änderung soll insbesondere zur Bekämpfung der Schwarzarbeit beitragen. Außerdem soll eine „dauerhafte" Anbringung des Schildes gefordert werden; d.h., es muß während der genehmigungspflichtigen Bauarbeiten lesbar bleiben. Der neue Satz 2 trifft eine nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz erforderliche Sonderregelung für Hinterliegergrundstücke. Ebenfalls wegen des Verhältnismäßigkeitsprinzips bestimmt Satz 3, daß die Unternehmer geringfügige Arbeiten — ohne die bisher geforderte Ausnahmebewilligung — auf dem Bauschild fehlen dürfen.

Art. I Nr. 16 (§ 18 — Standsicherheit)

Es wird keine Änderung des Regierungsentwurfs empfohlen.

Art. I Nr. 17 (§ 19 — Schutz gegen schädliche Einflüsse)

Die Vorschrift soll ebenfalls in der Fassung des Regierungsentwurfs angenommen werden. In dieser sind die im bisherigen Gesetzestext enthaltenen Worte „auch für die Umgebung" entfallen. Dennoch bestand im federführenden Ausschuß Übereinstimmung darüber, daß § 19 auch den Schutz von Nachbargebäuden vor übergreifenden schädlichen Einflüssen bezweckt. Ein Antrag der Grünen, die alte Fassung des § 19 — unter Ausdehnung des Absatzes 1 auf „Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Schall" — beizubehalten, wurde abgelehnt.

Art. I Nr. 18 (§ 20 — Brandschutz)

Zu dem neuen Absatz 2 wird in Satz 1 eine Ergänzung vorgeschlagen, die klarstellen soll, daß auch schon Nutzungseinheiten mit nur einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege haben müssen. In Satz 2 wurde eine, im Regierungsentwurf fehlende, Aussage über die geforderte Beschaffenheit von Sicherheitstreppenräumen eingefügt.

Art. I Nr. 19 (§ 21 — Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz)

Im Regierungsentwurf sollten in Abs. 2 die Worte „auch für Nachbarn" gestrichen werden. Wie sich in der Ausschußberatung ergab, sollte die Vorschrift jedoch nach wie vor auch die Nachbarn schützen. Um insoweit Mißverständnisse zu vermeiden, empfiehlt der Ausschuß, die gegenwärtige Gesetzesfassung beizubehalten, Art. I Nr. 19 also zu streichen.

Art. I Nr. 20 (§ 22 — Beheizung, Lüftung und Beleuchtung)

Nach dem Regierungsentwurf soll § 22 gestrichen werden. Im federführenden Ausschuß beantragten die Grünen, die Vorschrift beizubehalten, denn sie verhindere, daß Personen, die sich in Not befänden, in unbeheizbaren Räumen untergebracht würden. Dieser Antrag wurde abgelehnt.

Art. I Nr. 21 (§ 23 — Verkehrssicherheit)

Es wird keine Änderung vorgeschlagen.

Art. I Nr. 22 (§ 24 — bisher: Herstellung und Verwendung von Baustoffen und Bauteilen; Anwendung von Bauarten)

Nach dem Regierungsentwurf sollte durch einen neuen Absatz 1 die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt werden, Verordnungen zur Durchführung von Verordnungen, Richtlinien und Entscheidungen der EG über Baustoffe, Bauteile, Einrichtungen und Bauarten zu erlassen. In der Ausschußberatung ergab sich jedoch, daß eine solche Ermächtigung nicht erforderlich ist. Sollten EG-Richtlinien — nur diese bedürfen der Transformation durch Recht der Mitgliedstaaten — bauordnungsrechtliche Durchführungsvorschriften erforderlich machen, die von der gegenwärtigen Regelung der NBauO abweichen (z. B. ein neues Prüfverfahren einführen), so müßte die NBauO selbst durch Landesgesetz geändert werden; eine Regelung durch Verordnung schiede von vornherein aus. Verlangen die Richtlinien dagegen Durchführungsvorschriften, die sich im Rahmen der von der NBauO selbst aufgestellten Grundsätze halten (z. B. materielle Sicherheitsanforderungen), so können diese aufgrund der Ermächtigungen in den §§ 95 und 96 NBauO getroffen werden, und es bedarf keiner weiteren Ermächtigung in § 24.

Die im Regierungsentwurf als Absatz 2 vorgesehene Vorschrift wird damit wieder einziger Absatz des § 24. Nach der Fassung des Regierungsentwurfs sollte die Bauaufsichtsbehörde die hier vorgesehenen Nachweise vom Hersteller der Baustoffe oder Bauteile verlangen können. Da die Hersteller jedoch oft außerhalb des örtlichen Zuständigkeitsbereichs der Bauaufsichtsbehörde ansässig sind, wäre die Vorschrift in der Praxis kaum durchführbar. Die Bauaufsichtsbehörde solle die Nachweise nunmehr vom Unternehmer verlangen, wie sich aus der geänderten Vorschrift des § 24 i. V. m. § 59 Abs. 1 Satz 2 ergibt.

Schließlich wird empfohlen, die Überschrift des Paragraphen an den veränderten Inhalt anzupassen.

Art. I Nr. 23 (§ 25 — Neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten)

Die vom Ausschuß vorgeschlagene Neufassung des § 25 weicht vom Regierungsentwurf nur redaktionell ab. Es gibt nach wie vor drei Mittel, die Brauchbarkeit neuer Baustoffe usw. nachzuweisen, nämlich die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, das Prüfzeichen und den Nachweis im Einzelfall. Der Weg über das Prüfzeichen ist aber nur statthaft, wenn dies durch Verordnung nach § 27 Abs. 1 bestimmt worden ist, und dann ist das Prüfzeichen zugleich das einzig zulässige Nachweismittel. Diese Einschränkung der Wahlmöglichkeiten, sie galt auch bisher schon, soll durch die Neufassung in Verbindung mit der vorgeschlagenen Formulierung des § 27 Abs. 1 noch deutlicher werden. Zugleich soll klargestellt werden, daß die Freistellung nach § 25 Abs. 2 sowohl von der allgemeinen Zulassung als auch vom Nachweis im Einzelfall befreit, andererseits aber nicht für prüfzeichenpflichtige Gegenstände ausgesprochen werden darf.

Art. I Nr. 24 (§ 26 — Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung neuer Baustoffe, Bauteile und Bauarten)

Zu Abs. 1 wird eine mit dem Regierungsentwurf inhaltlich übereinstimmende und nur sprachlich verbesserte Fassung vorgeschlagen.

Zu den Absätzen 2 und 3 wird vorgeschlagen, wie schon im bisherigen Gesetzestext, so auch weiterhin ausdrücklich zu bestimmen, daß die Zulassung schriftlich zu beantragen ist und daß sie für höchstens fünf Jahre erteilt werden soll und auch jeweils nur um fünf Jahre verlängert werden darf.

Die Grünen beantragten im federführenden Ausschuß, die frühere Fassung des § 26 beizubehalten und zusätzlich um einen Absatz zu erweitern, nach welchem die Zulassung auch davon abhängt, daß die Baustoffe usw. im Hinblick auf Rohstoffgewinnung, Herstellungsverfahren und Wiedereingliederung in den ökologischen Kreislauf gesundheitlich und ökologisch unbedenklich sind. Dem wurde entgegengehalten, daß solche Anliegen nicht durch das Baurecht, sondern durch andere Gesetze auf dem Gebiet des Umweltrechts verfolgt werden müßten. Der Antrag wurde daraufhin abgelehnt.

Art. I Nr. 25 (§ 27 — Prüfzeichen)

Zu Absatz 1 schlägt der federführende Ausschuß eine redaktionell überarbeitete Fassung vor; auf das zu § 25 Gesagte wird verwiesen.

Art. I Nr. 26 (neuer § 27 a — Nachweis der Brauchbarkeit neuer Baustoffe, Bauteile und Bauarten im Einzelfall)

Die vorgeschlagenen Änderungen sind ebenfalls nur redaktionell. Ein Antrag der Grünen, statt der obersten die obere Bauaufsichtsbehörde für zuständig zu erklären, wurde abgelehnt.

Art. I Nr. 27 (§ 28 — Überwachung)

Die empfohlene Neufassung des Absatzes 1 ermöglicht es zur Verwaltungsvereinfachung, auch für solche Baustoffe usw., die allgemein bauaufsichtlich zugelassen werden oder ein Prüfzeichen erhalten, eine Überwachung allgemein durch Verordnung vorzuschreiben.

Art. I Nr. 28 (§ 29 — Gründungen)

Nach dem Regierungsentwurf soll der erste Teil des Satzes 2 in § 18 angefügt und § 29 im übrigen gestrichen werden. Ein Antrag der SPD, § 29 beizubehalten, wurde von der Ausschußmehrheit abgelehnt.

Art. I Nr. 29 (§ 30 — Wände, Pfeiler und Stützen)

Es wird empfohlen, die allgemeinen Aussagen in den Absätzen 1, 2, 4 und 6 der bisherigen Fassung bestehen zu lassen, demgegenüber die ins einzelne gehenden Bestimmungen in den Absätzen 4 (außer Satz 2), 5 und 6 der Fassung des Regierungsentwurfs in die Allgemeine Durchführungsverordnung zu verlagern.

Art. I Nr. 30 (§ 31 — Decken und Böden)

Die vorgeschlagenen Änderungen entsprechen der Empfehlung zu § 30: Die Absätze 1 und 4 bis 7 der bisherigen Fassung sollen im wesentlichen beibehalten, die Detailvorschrift des Absatzes 3 in der Fassung des Regierungsentwurfs in die Durchführungsverordnung verwiesen werden.

Art. I Nr. 31 (§ 32 — Dächer)

Die Fassung des Regierungsentwurfs soll unverändert bleiben. Nach Abs. 1 Satz 3 muß das Tragwerk der Dächer einschließlich des Trägers der Dachhaut, soweit es der Brandschutz erfordert, widerstandsfähig gegen Feuer sein. Gegenüber Besorgnissen, die von angehörten Verbänden geäußert wurden, ist darauf hinzuweisen, daß nach dieser Vorschrift auch weiterhin hölzerne Dachkonstruktionen in der bisher üblichen Bauart grundsätzlich zulässig bleiben. Besondere Brandschutzvorkehrungen wie Verkleidungen oder die Verwendung nicht brennbarer Baustoffe verlangt die Vorschrift nur, soweit es die jeweiligen Umstände erfordern; solche Anforderungen sollen durch Verordnung festgelegt werden.

Die Grünen beantragten, in § 32 eine Vorschrift aufzunehmen, nach der Flachdächer zu begrünen sind. Dies fand im federführenden Ausschuß keine Zustimmung.

Art. I Nr. 32 (§ 33 — Vorbauten)

Die vorgeschlagene Änderung hat nur sprachliche Gründe.

Art. I Nr. 33 (§ 34 — Treppen)

Zur besseren Übersicht wird empfohlen, die bisher in § 34 enthaltenen Vorschriften über Treppenhäuser in einen neuen § 34a zu verlagern.
Im übrigen ist der Text des § 34 Abs. 4 bis 6 redaktionell überarbeitet worden. In Abs. 6 ist, der Musterbauordnung entsprechend, die Forderung aufgenommen worden, daß Handläufe fest und griffsicher sein müssen (neuer Satz 2). In Abs. 6 Satz 4 ist vor „Wohngebäuden" das Wort „in" durch „von" ersetzt worden; damit soll deutlich gemacht werden, daß die in Satz 4 vorgesehene Erleichterung auch für solche Treppen gelten sollen, die zu Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen gehören, aber außerhalb dieser Gebäude liegen.

Die Grünen beantragten im federführenden Ausschuß, § 34 um eine Vorschrift zu erweitern, nach der — im Interesse von Behinderten — bei Wohngebäuden jeder Eingang und jede Erdgeschoßwohnung stufenlos erreichbar sein müssen. Eine solche Vorschrift, die über die Forderungen der §§ 36 Abs. 3 und 48 weit hinausgegangen wäre, wurde vom Ausschuß abgelehnt.

Art. I Nr. 33/1 (neuer § 34a — Treppenräume)

Die bisherigen Absätze 6 und 7 des § 33 bilden nunmehr, redaktionell überarbeitet, die Absätze 1 bis 3 des § 34a. Eine Neuerung enthält Absatz 4, der in bestimmten Grenzen gestattet, daß notwendige Treppen, die zu Wohnungen führen, im Freien liegen.

Art. I Nr. 34 (§ 36 — Aufzugsanlagen)

Durch das Gesetz vom 16. 2. 1983 (Nieders. GVBl. S. 63) war die frühere, in ihren Anforderungen weitergehende Fassung des § 36 Abs. 2 dahin geändert worden, daß Gebäude nur noch dann mit Aufzügen ausgestattet werden müssen, wenn es Aufenthaltsräume mit einer Fußbodenhöhe von mehr als 13,25 m über der Eingangsebene hat. Diese Regelung ermöglichte es, auch fünfgeschossige Wohngebäude ohne Aufzug zu errichten. Nach dem vorliegenden Regierungsentwurf sollen Aufenthaltsräume künftig schon mit einer lichten Höhe von 2,40 m — statt bisher 2,50 m — zulässig sein. Diese Regelung hätte, worauf der federführende Ausschuß durch das Institut für Bauforschung hingewiesen wurde, zur Folge, daß nach § 36 Abs. 2 bereits sechsgeschossige Gebäude ohne Aufzug zulässig sein würden. Um diese unbeabsichtigte Folge auszuschließen, wird nunmehr empfohlen, in § 36 Abs. 2 die bisher gültige Zahl von 13,25 m durch 12,25 m zu ersetzen. Diese Änderung soll sicherstellen, daß sechsgeschossige Gebäude stets, auch bei einer lichten Geschoßhöhe von nur 2,40 m, mit Aufzügen auszustatten sind, andererseits aber nach wie vor fünfgeschossige Gebäude ohne Aufzug zulässig sind, und zwar auch dann, wenn sie eine lichte Geschoßhöhe von 2,50 m und einen Kellersockel von angemessener Höhe haben.

Ein Antrag der Grünen, § 36 Abs. 3 Satz 4 zu streichen, wurde abgelehnt.

Art. I Nr. 35 (§ 37 — Fenster, Türen und Lichtschächte)

Zu Absatz 1 wurde aus der Mitte des federführenden Ausschusses über einen größeren Wohnbau berichtet, in dem die Badezimmerfenster nur dadurch geöffnet werden könnten, daß man in die Badewanne steige. Um Gefährdungen, insbesondere für alte Menschen, durch ungünstig angebrachte oder konstruierte Fenster zu verhüten, emp-

fiehlt der Ausschuß, Absatz 1 um einen zweiten Satz zu ergänzen. Die Vorschrift soll nur für solche Fenster gelten, die zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen.

Art. I Nr. 36 (bisheriger § 38 — Lichtschächte)

Gegen die vom Regierungsentwurf vorgesehene Streichung des § 38 wurde im Ausschuß nichts eingewandt.

Art. I Nr. 37 (§ 39 — Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle)

Der federführende Ausschuß empfiehlt, die Vorschrift unverändert in der Fassung des Regierungsentwurfs anzunehmen.

Art. I Nr. 38 (§ 40 — Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen)

Die Vorschrift war im federführenden Ausschuß Gegenstand näherer Erörterungen. Es werden teils redaktionelle, teils auch inhaltliche Änderungen vorgeschlagen.

Zunächst sollen in die Anforderungen des Absatzes 1 neben Schornsteinen auch andere Abgasanlagen einbezogen werden; es handelt sich dabei um die Abgasanlagen, die nach Abs. 4 Satz 2 (in der vorgeschlagenen neuen Fassung) an die Stelle von Schornsteinen treten dürfen, und um Abgasanlagen für ortsfeste Verbrennungsmotoren (Abs. 4 Satz 4).

Absatz 2 soll die bisher gültige Fassung, Absatz 3 die des Regierungsentwurfs behalten.

Die vorgeschlagene neue Fassung des Absatzes 4 berücksichtigt, daß die Abgase der Gasfeuerstätten und der neu entwickelten Öfen mit niedriger Abgastemperatur statt durch Schornsteine auch durch einfachere und preisgünstigere Abgasanlagen über Dach abgeführt werden können. Absatz 4 soll ferner um eine Vorschrift (neuer Satz 4) ergänzt werden, nach der die Abgase ortsfester Verbrennungsmotoren über Dach abzuleiten sind.

Der vorgeschlagene neue Absatz 5 enthält in Satz 1 die Ausnahmeermächtigung, die nach dem Regierungsentwurf an Absatz 4 angefügt werden sollte. Der neue Satz 2 stellt klar, daß Außenwand-Gasfeuerstätten über die im neuen Absatz 7 genannten Fälle hinaus auch nicht im Ausnahmewege zulässig sein sollen.

Der neugefaßte Absatz 6 übernimmt den Inhalt des bisherigen Abs. 4 Satz 2.

Der neue Absatz 7 regelt nunmehr die Zulässigkeit der Außenwand-Gasfeuerstätten. Der federführende Ausschuß schlägt vor, die Zulässigkeit solcher Außenwand-Gasfeuerstätten, die nicht nur der Warmwasserbereitung dienen, gegenüber dem bisherigen Recht einzuschränken. In Gebäuden, die erst nach Inkrafttreten dieses Änderungsgesetzes errichtet werden, sollen sie nicht mehr statthaft sein und in älteren Bauten auch nur dann, wenn die Abgase nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten über Dach abgeführt werden können. Zur Begründung für diese Einschränkung wurde im Ausschuß vorgetragen, daß sie vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes angebracht sei. Außenwandfeuerstätten verursachten einen Abgasschleier, der sich an der Fassade hochziehe und dann u. U. durch geöffnete Fenster in Wohnräume eindringen könne. Auch sprächen dafür ästhetische Gründe, weil die Ansaug- und Austrittsöffnungen, besonders wenn sie in größerer Zahl vorhanden sind, das Fassadenbild beeinträchtigen. Die strengere Regelung wurde unter den heutigen Umständen als zumutbar angesehen, weil jetzt für die Abführung der Abgase dieser Feuerstätten über Dach nicht mehr Schornsteine notwendig sind, sondern wesentlich preisgünstigere Anlagen ausreichen. Die erwähnten Warmwassergeräte sollen dieser Regelung nicht unterworfen werden, weil sie nur kurzzeitig betrieben werden und deshalb erheblich geringere belästigende Wirkungen haben. Die dargestellte Regelung des neuen Absatzes 7 wurde im federführenden Ausschuß gegen die Stimmen der SPD beschlossen. Diese sprach sich da-

für aus, Außenwandgasfeuerstätten in Ein- und Zweifamilienhäusern auch dann zuzulassen, wenn es sich um Neubauten handelt. Die Grünen enthielten sich der Stimme.

Als neuer Absatz 8 soll die Vorschrift eingefügt werden, die der Regierungsentwurf als § 80 Abs. 1 Satz 2 vorsah. Da sie für die Errichtung und Änderung von Feuerungsanlagen auch dann gelten soll, wenn es dafür keiner Baugenehmigung bedarf, hatte sie hier ihren systematisch richtigeren Standort. Der im Regierungsentwurf noch nicht vorgesehene zweite Satz des Abs. 8 ist angefügt worden, weil Sicherheitsgründe eine Kontrolle durch den Bezirksschornsteinfegermeister nicht erfordern, wenn nur eine vorhandene Feuerstätte durch eine neue ausgetauscht wird und die neue von geringerer, gleicher oder höchstens geringfügig größerer Leistung ist.

Der bisherige Absatz 8 des § 40 ermächtigte die Gemeinden, durch örtliche Bauvorschrift im Interesse der Luftreinhaltung nur bestimmte Heizungsarten oder Brennstoffe für zulässig zu erklären. Diese Vorschrift soll nach dem Regierungsentwurf gestrichen werden. Im federführenden Ausschuß wurde erörtert, ob die Vorschrift beizubehalten sei. Eine Rückfrage beim Niedersächsischen Städtetag ergab, daß sechs Städte von der Ermächtigung des bisherigen Abs. 8 Gebrauch gemacht haben. Die Landesregierung begründete die Streichung damit, daß § 40 Abs. 8 neben den Ermächtigungen in § 9 Abs. 1 Nr. 23 des Bundesbaugesetzes und in § 49 Abs. 1 Nr. 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes entbehrlich sei. Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst wies allerdings darauf hin, daß die bisherige Regelung der NBauO den Gemeinden weitergehende Möglichkeiten als die bundesrechtlichen Regelungen verschaffe. Die Grünen beantragten, die bisherige Ermächtigung bestehenzulassen und sie dahingehend zu erweitern, daß die örtlichen Bauvorschriften auch dem Schutz des Bodens und des Grundwassers dienen dürfen. Der Antrag wurde jedoch mit großer Mehrheit abgelehnt.

Absatz 9 (im Regierungsentwurf als Absatz 6 vorgesehen) stimmt mit dem bisherigen Absatz 9 überein.

Art. I Nr. 39 (§ 41 — Elektrische Anlagen und Antennen)

Der Regierungsentwurf sieht die Streichung dieses Paragraphen vor. Dies wird auch vom federführenden Ausschuß empfohlen. Ein Antrag der Grünen, § 41 Abs. 2 beizubehalten, wurde abgelehnt.

Art. I Nr. 40 (§ 42 — Wasserversorgungsanlagen; Anlagen für Abwässer, Niederschlagswasser und Abfallstoffe)

Über die im Regierungsentwurf vorgesehenen Änderungen hinaus wird empfohlen, auch Absatz 1 dieses Paragraphen zu ändern. Die bisherige Fassung des Abs. 1 Satz 1 forderte für Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Ställe ohne jede Einschränkung eine dauernd gesicherte Trinkwasserversorgung. Diese Forderung erschien bei Aufenthaltsräumen zu weitgehend und bei Ställen überhaupt entbehrlich, weil sich insoweit das Erforderliche aus § 2 des Tierschutzgesetzes ergibt.

Art. I Nr. 41 (§ 43 — Aufenthaltsräume)

Absatz 1 in der vom Regierungsentwurf vorgesehenen Fassung soll unverändert angenommen werden.

In Absatz 2 sieht der Regierungsentwurf vor, daß Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von nur noch 2,40 m — statt früher 2,50 m — haben müssen. Dies gab im federführenden Ausschuß Anlaß zu Kritik. Das Institut für Bautechnik machte geltend, daß eine Verringerung der Geschoßhöhe um 0,10 m die Baukosten nur in geringem Maße senke (bei Einfamilienhäusern um ca. 2000 DM), aber zu häufigerem Lüften mit dem damit verbundenen Energieverlust zwinge. Dem wurde von seiten der Landesregierung und der Regierungsfraktion entgegengehalten, durch § 43 Abs. 2 werde nur ein Mindestmaß vorgeschrieben, so daß nicht zu befürchten sei, daß künftig nur noch Aufenthaltsräume

mit einer lichten Höhe von 2,40 m errichtet würden. Auch die meisten anderen Bundesländer schrieben nur eine lichte Höhe von 2,40 m vor; mit Rücksicht auf die in mehreren Ländern tätigen Wohnbauunternehmen empfehle es sich nicht, daß Niedersachsen davon abweiche. Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst gab zu erwägen, die Mindesthöhe nur in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen auf 2,40 m abzusenken. Die Vertreter der SPD und der Grünen beantragten schließlich, wie bisher eine lichte Höhe von 2,50 m vorzuschreiben. Nach dem Antrag der Grünen sollten Aufenthaltsräume zusätzlich eine Grundfläche von mindestens 10 m² haben. Die Anträge wurden abgelehnt.

Absatz 3 soll unverändert bleiben. Die Änderungsvorschläge zu den Absätzen 4 und 5 sind nur redaktioneller Art.

Zu Absatz 6 Satz 1 wird eine vereinfachte Begriffsdefinition der „Kellerräume" vorgeschlagen. Satz 2 ist redaktionell überarbeitet worden. Absatz 7 in der Fassung des Regierungsentwurfs (bisher Abs. 7 Satz 2) gestattet Abweichungen nicht nur von Absatz 6, sondern auch von Absatz 4. Mit Rücksicht darauf waren die nunmehr unpassenden Worte „trotz der Lage unterhalb der Geländeoberfläche" zu streichen. Die Grünen beantragten, die Absätze 6 und 7 in der bisherigen Gesetzesfassung beizubehalten; dieser Antrag fand keine Zustimmung.

Art. I Nr. 42 (§ 44 — Wohnungen)

Für die Absätze 1 und 2 wird eine in der Formulierung und in der Textanordnung überarbeitete Fassung vorgeschlagen. Abweichend vom Regierungsentwurf sollen nicht abgeschlossene Wohnungen in Fällen, die einer Wohnungsteilung nur „ähnlich" sind, weiterhin von einer Ausnahmebewilligung abhängen.

Die bisherigen Absätze 3 und 4 des § 44 sollen nach dem Regierungsentwurf wegfallen. Nach Absatz 3 mußten Wohnungen mit mehreren Aufenthaltsräumen mindestens einen besonnten Aufenthaltsraum haben. Nach Absatz 4 mußten Wohnungen — mittels gegenüberliegender oder über Eck angeordneter Fenster oder besonderer Einrichtungen — durchlüftbar sein und war eine Querlüftung über das Treppenhaus oder gemeinschaftliche Vorräume verboten. Im federführenden Ausschuß beantragten die Grünen, beide bisherigen Absätze beizubehalten. Dieser Antrag hatte bei Absatz 3 — gegen einige Stimmen der CDU und bei mehreren Stimmenthaltungen — Erfolg. Der Antrag, Absatz 4 jedoch bestehen zu lassen, wurde jedoch mit den Stimmen der CDU und FDP abgelehnt.

Der vorgeschlagene neue Absatz 4 regelt die Ausstattung der Wohnungen mit Küchen. Der Regierungsentwurf wollte in Wohnungen aller Art fensterlose Küchen oder Kochnischen zulassen. Dies stieß im Ausschuß auf Kritik. Es wurde geltend gemacht, daß in einer Küche außer dem Kochen auch viele andere Hausarbeiten erledigt würden und fensterlose Küchen für Familien mit Kindern ungeeignet seien. Das Institut für Bautechnik hielt es jedoch für eine vertretbare Lösung, wenn eine Küche Tageslicht über einen vorgelagerten Eßplatz erhält. Der federführende Ausschuß verständigte sich schließlich auf eine Regelung, wie sie in ähnlicher Form bereits die nordrhein-westfälische Bauordnung getroffen hat. Danach braucht eine Küche kein eigenes Fenster zu haben, wenn sie — neben einer Lüftungsanlage — eine Sichtverbindung zu einem Aufenthaltsraum hat. Auf diese Sichtverbindung soll jedoch in Wohnungen mit nicht mehr als 50 m² Wohnfläche verzichtet werden, weil dort im allgemeinen keine Familien mit Kindern wohnen werden. Der neugefaßte Absatz 4 stellt weiterhin klar, daß Kochnischen anstelle von Küchen nur in solchen Kleinwohnungen zulässig sind.

Absatz 5 (nach dem Regierungsentwurf Absatz 4) ist redaktionell geändert worden. Die vorgeschlagene Fassung soll klarstellen, daß für eine Wohnung nicht jeweils mehrere Abstellräume gefordert werden. Die Grünen beantragten eine Änderung dahingehend, daß sich die Abstellräume in den Wohnungen befinden müssen. Dieser Antrag wurde abgelehnt.

Die neuen Absätze 6 und 7 entsprechen — ohne Änderungen — den im Regierungsentwurf vorgesehenen Absätzen 5 und 6. Ein Antrag der Grünen, im neuen Absatz 6 die Worte „mit mehr als vier Wohnungen" durch die Worte „für die Fahrradverkehr zu erwarten ist" zu ersetzen, fand keine Zustimmung.

Art. I Nr. 43 (§ 45 — Toilettenräume und Bäder)

Mit Rücksicht auf die vom federführenden Ausschuß vorgeschlagene Ergänzung des § 48 war hier in § 45 Abs. 3 Satz 2 die Verweisung auf § 48 anzupassen. Zu Absatz 4 wird vorgeschlagen, abweichend vom Regierungsentwurf Satz 2 unverändert zu lassen, also nicht die Worte „für Bäder" voranzustellen. Damit wird klargestellt, daß Abs. 2 Satz 1 auch für Duschen gilt. Erörtert wurde, ob in § 45 nicht ausdrücklich ausgesprochen werden muß, daß die Sanitäreinrichtungen nur in separaten Räumen zulässig sind. Demgegenüber wurde jedoch darauf hingewiesen, daß sich das Notwendige aus Absatz 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 2 ergebe. Danach ist es in aller Regel unzulässig, Sanitäreinrichtungen in anders genutzten Räumen unterzubringen.

Art. I Nr. 44 (§ 46 — Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge)

Der federführende Ausschuß empfiehlt, die Fassung des Regierungsentwurfs unverändert anzunehmen. Die Grünen beantragten im Ausschuß, in der Überschrift das Wort „Kraftfahrzeuge" durch „Fahrzeuge" zu ersetzen, einen neuen Absatz über Fahrradabstellanlagen einzufügen und den alten Absatz 3 beizubehalten. Diese Anträge wurden abgelehnt.

Art. I Nr. 45 (§ 47 — Notwendige Einstellplätze)

Die zu Absatz 2 vorgeschlagene Änderung weicht vom Regierungsentwurf nur redaktionell ab. Damit Absatz 2 nicht überlang wird, soll der bisherige Satz 2 in einen besonderen Absatz verlagert werden.

Die angehörten Verbände hatten zu Absatz 2 angeregt, durch eine ergänzende Vorschrift zuzulassen, daß dieselben Einstellplätze den Einstellplatzbedarf verschiedener Gebäude decken dürften, wenn dieser zu unterschiedlichen Zeiten auftrete wie z. B. bei einem Kaufhaus und einem Theater. Dazu wurde im federführenden Ausschuß erklärt, daß eine Änderung des Abs. 2 für diesen Zweck nicht erforderlich sei. Schon die gegenwärtige Fassung lasse die Ausstattung von Gebäuden mit Einstellplätzen für wechselnde Benutzer zu, wenn nur der ruhende Verkehr, den die Gebäude verursachen, einwandfrei untergebracht werde.

Ein Antrag der Grünen, die Regelung des Absatzes 2 auf Fahrradabstellanlagen auszudehnen, wurde abgelehnt.

Der vom Ausschuß vorgeschlagene neue Absatz 4 faßt die bisher in Abs. 2 Satz 2 und Abs. 7 enthaltene Regelung zusammen.

Absatz 5 soll — nach Einfügung eines neuen Absatzes 4 — nicht aufrücken, sondern seine bisherige Absatzzahl behalten. Die vom Regierungsentwurf eingeschobene Sonderregelung für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken und Wohnungsteilungen soll zur besseren Übersicht in einen neuen Absatz 7 verlagert werden. Die in Absatz 5 eingefügte Verweisung auf Absatz 4 Satz 2 wurde mit der Streichung des alten Absatzes 7 erforderlich. Die Grünen beantragten im federführenden Ausschuß, den letzten Satz des Absatzes 5 dahin zu ändern, daß die Ablösebeträge zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs, für Fahrradverkehrsanlagen oder für Maßnahmen der Verkehrsberuhigung zu verwenden sind. Dieser Antrag wurde, bei einigen Stimmenthaltungen unter den Vertretern der SPD, abgelehnt.

Die im Regierungsentwurf unter den Buchstaben d) und e) vorgesehenen Änderungen entfallen, weil Absatz 5 seinen Platz behält.

Die vom Regierungsentwurf in den bisherigen Absatz 5 eingeschobene und nunmehr als besonderer Absatz 7 angefügte Regelung läßt unter den dort festgelegten Voraussetzungen die Verpflichtung, Einstellplätze zu schaffen, ersatzlos wegfallen. Diese Vorschrift war im federführenden Ausschuß umstritten. Für die Regelung wurde geltend gemacht, sie solle aus sozialpolitischen und städtebaulichen Gründen vor allem den Dachgeschoßausbau in bestehenden Wohnvierteln erleichtern; ohne eine solche Regelung werde dieser durch hohe Ablösungsbeträge übermäßig verteuert und daher oft unterbleiben. Dem wurde im Ausschuß, übereinstimmend mit der Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände, entgegengehalten, daß auch die Nutzer solcher nachträglich geschaffenen Wohnungen ruhenden Verkehr verursachten, mit dessen Unterbringung dann die Gemeinde in unzumutbarem Maße belastet werden könne. Nach näherer Erörterung beschloß der federführende Ausschuß mit den Stimmen der SPD, der Grünen und einigen Stimmen der CDU, den Wegfall der Einstellplatzverpflichtung zusätzlich davon abhängig zu machen, daß die Gemeinde zustimmt.

Wie noch zu beachten ist, genügt es nach Absatz 7 in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung, daß der Mehrbedarf an Einstellplätzen „auf dem Baugrundstück" nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten gedeckt werden kann. Können die fehlenden Einstellplätze zwar nicht auf dem Baugrundstück, jedoch auf Nachbargrundstücken geschaffen werden, so bleibt Absatz 7 dennoch anwendbar.

Einwänden begegnete auch die Verordnungsermächtigung im neuen Absatz 8 (nach dem Regierungsentwurf Absatz 7). Sie wurde im federführenden Ausschuß vor allem damit begründet, daß der Hochschulbau durch die nach § 47 an sich erforderlichen Einstellplätze für Kraftfahrzeuge der Studenten übermäßig verteuert werden. Da der Wissenschaftsrat solche Mehrkosten nicht anerkenne, würden sie nicht aus der Gemeinschaftsaufgabe finanziert und fielen allein dem Land zur Last. Demgegenüber wurde geltend gemacht, daß ein großer Teil der Studenten, auch wenn er nicht darauf angewiesen sei, dennoch mit dem Kraftfahrzeug die Hochschule besuche und durch eine Verordnung nach Abs. 8 der Gemeinde aufgebürdet werde, die fehlenden Stellplätze bereitzustellen. Die SPD beantragte im federführenden Ausschuß, die Regelung des Absatzes 8 in eine Ermächtigung an die untere Bauaufsichtsbehörde umzuwandeln, im Einzelfall Ausnahmen mit Zustimmung der Gemeinde zu erteilen. Dieser Antrag wurde mit den Stimmen der CDU und der FDP abgelehnt.

Art. I Nr. 46 (§ 48 — Anforderungen zugunsten Behinderter an bestimmte bauliche Anlagen)

In Absatz 1 soll im einleitenden Satzteil vor „von Behinderten" das Wort „auch" gestrichen werden. Mit diesem — nur redaktionellen — Änderungsvorschlag entsprach der federführende Ausschuß einem Antrag der Grünen, die dem Wort „auch" an dieser Stelle eine diskriminierende Wirkung beimaßen.

Der Ausschuß empfiehlt weiterhin, die Anforderungen an Altenwohnungen aus Abs. 1 Nr. 5 in eine neue Nummer 6 zu übernehmen und hier die Einschränkung zu machen, daß in zweigeschossigen Gebäuden nur die Erdgeschoßwohnungen für Behinderte zugänglich sein müssen. Von seiten des Sozialministeriums war darauf hingewiesen worden, daß der Bau solcher kleinen Altenwohnanlagen durch die bisher geforderten Aufzüge übermäßig verteuert werde.

Die Grünen beantragten im Ausschuß, in Abs. 1 Nr. 6 — jetzt Nr. 7 — den einschränkenden Zusatz „soweit sie für die Allgemeinheit bestimmt sind" zu streichen, in zwei neuen Nummern „Schulen und sonstige Ausbildungsstätten" sowie „Waren- und Geschäftshäuser" einzubeziehen und eine Ermächtigung anzufügen, nach der die Anforderungen des Absatzes 1 im Einzelfall auch an andere Anlagen gestellt werden können. Diese Anträge fanden keine Zustimmung.

Der vom Ausschuß vorgeschlagene neue Absatz 2 stellt, wie bereits die Bayerische Bauordnung (Art. 51), Anforderungen im Interesse von Behinderten, alten Menschen und Müttern mit Kleinkindern nunmehr auch an Bahnsteige. Damit wird einer Eingabe und Anträgen der SPD und der Grünen dem wesentlichen Inhalt nach entsprochen. Ob eine solche Regelung notwendig ist, wurde im Ausschuß näher erörtert. Einerseits wurde vorgetragen, daß die Verkehrsträger dem Anliegen, um das es hier gehe, neuerdings in zunehmendem Maße schon von sich aus entsprächen. Andererseits wurde geltend gemacht, der Landtag habe schon bei der Verabschiedung der Bauordnung im Jahre 1973 in einer Entschließung den behindertengerechten Ausbau von öffentlichen Verkehrsanlagen gefordert (Drs 7/2040). Diese Entschließung sei jahrelang unbeachtet geblieben, so daß nunmehr eine gesetzliche Regelung geboten sei. Die vom Ausschuß empfohlene Vorschrift fordert eine behindertengerechte Ausgestaltung der Bahnsteige, soweit dies unter den gegenwärtigen Umständen möglich und sinnvoll ist. Bahnsteige sind danach künftig so anzulegen, daß sie von Behinderten ohne fremde Hilfe erreicht werden können. Wünschenswert wäre, daß sie auch ohne fremde Hilfe in die Fahrzeuge gelangen. Jedoch ist dies nur zu verwirklichen, wenn auch die Fahrzeuge entsprechend ausgestaltet werden. Vorschriften über Fahrzeuge würden den Rahmen des Baurechts sprengen. Die vorgeschlagene Fassung des Absatzes 2 wurde im Ausschuß bei Stimmenthaltung der SPD und der Grünen gebilligt.

Der die Anforderungen des Absatzes 1 einschränkende bisherige Absatz 2 soll nunmehr Absatz 3 werden und auch für die Anforderungen des neuen Absatzes 2 gelten. Ein Antrag der Grünen, Absatz 2 (jetzt Absatz 3) ersatzlos zu streichen, wurde abgelehnt. Die SPD zog einen Antrag auf Streichung des ersten Satzes zurück, nachdem darauf hingewiesen wurde, daß § 48 ohne diese Einschränkungen gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip verstoße und daß dann z. B. in einem Filmtheater auch der Vorführraum oder in einem Krankenhaus auch der Heizraum behindertengerecht auszugestalten wäre.

Art. I Nr. 47 (§ 49 — Werbeanlagen)

Zu Absatz 4 schlägt der federführende Ausschuß eine redaktionell überarbeitete Fassung vor. Außerdem ist Absatz 1 um eine Ausnahmeermächtigung erweitert worden, die einem Wunsch der im Gesetzgebungsverfahren angehörten Werbewirtschaft entgegenkommen soll. Nach dem Regierungsentwurf sollte nur die sehr weitgehende Werbebeschränkung für reine Wohngebiete (bisher Abs. 4 Satz 2) entfallen. Im übrigen sollte es jedoch in Wohngebieten und ähnlichen Gebieten dabei bleiben, daß nur Werbung an der Stätte der Leistung und Anlagen für amtliche Mitteilungen und für die Unterrichtung über Veranstaltungen zulässig sind. Hierzu war der Wunsch geäußert worden, daß bei solchen Anlagen, in der Regel handelt es sich um Litfaßsäulen, die jeweils freie Fläche auch für sonstige Werbung benutzt werden darf. Außerdem bestand der Wunsch, daß solche Werbung in Wohn- und ähnlichen Gebieten auch an Wartehäuschen der Buslinien zugelassen wird. Diese Möglichkeit wird nunmehr durch den neuen Satz 2 des Absatzes 4 eröffnet. Um Ausuferungen zu verhüten, ist diese Regelung jedoch als Ausnahmeermächtigung abgefaßt worden, und sie gilt auch nur für Werbung auf öffentlichen Verkehrsflächen. Dort ist zusätzlich die Sondernutzungserlaubnis des Straßenträgers (in der Regel der Gemeinde) erforderlich, der damit auch die Möglichkeit erhält, die Werbung in erwünschten Grenzen zu halten.

Der Ausschuß empfiehlt schließlich, § 49 Abs. 5 dahin zu ergänzen, daß Werbung künftig auch an Böschungen untersagt ist. Der Ausschuß entspricht damit einer Eingabe der Stadt Hannover, die über eine größere Zahl von Fällen berichtete, in denen Großtafelwerbung vor Böschungen — i. d. R. handelte es sich um begrünte Bahndämme — das Ortsbild sehr empfindlich beeinträchtigten.

Art. I Nr. 48 (§ 50 — bisher: Behelfsbauten; untergeordnete Gebäude)

Nach dem Regierungsentwurf sollten zusätzliche Ausnahmeermächtigungen in die Verfahrensvorschriften des § 84 (dort Abs. 10 Satz 2) und des § 85 (dort Abs. 3) eingefügt

werden. Aus systematischen Gründen empfiehlt es sich, diese Vorschriften in den materiellen Teil des Gesetzes zu übernehmen und sie hier mit den in § 50 schon enthaltenen Ausnahmeermächtigungen zusammenzufassen. Zu diesem Zweck war die Paragraphenüberschrift dem erweiterten Inhalt anzupassen. Für die neuen Absätze 1 und 2 werden redaktionell überarbeitete Fassungen vorgeschlagen. U. a. wird klargestellt, daß Ausnahmen nicht nur von den genannten Paragraphen der NBauO, sondern auch von den Verordnungen und technischen Baubestimmungen, die deren Anforderungen näher bestimmen, zugelassen werden können.

Im Zusammenhang mit § 50 standen zwei Änderungsanträge der Grünen, die bewirken sollten, daß für Gebäude, die der Unterbringung von Obdachlosen dienen, die für Behelfsbauten vorgesehenen Ausnahmen nicht statthaft sind. Diese Anträge wurden mit großer Mehrheit abgelehnt.

Art. I Nr. 49 (§ 51 — Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung)

Es wird nur eine redaktionelle Richtigstellung in Abs. 1 Satz 1 vorgeschlagen.

Die Grünen beantragten, entsprechend § 49 der Musterbauordnung einen zusätzlichen Paragraphen über Ställe einzufügen. Dem wurde entgegengehalten, daß sich alles Notwendige aus der allgemeinen Durchführungsverordnung (bisher § 36) und dem Tierschutzgesetz ergebe. Der Antrag fand daraufhin keine Zustimmung.

Art. I Nr. 50 (§ 52 — Gemeinschaftsanlagen)

Die Fassung des Regierungsentwurfs soll unverändert bleiben.

Art. I Nr. 51 (§ 53 — Gestaltung baulicher Anlagen)

Nach dem Regierungsentwurf sollten § 53 gestrichen und Teile dieses Paragraphen in § 1 Abs. 3 eingefügt werden. Dies stieß in der Anhörung auf starke Kritik. Gegen die Änderung wandten sich u. a. die kommunalen Spitzenverbände und die Architektenkammer sowie auch der Niedersächsische Heimatbund. Es wurde geltend gemacht, die Streichung des § 53 habe eine ungünstige symbolische Wirkung. Während sich die Notwendigkeit einer besseren Pflege des Orts- und Landschaftsbildes immer deutlicher herausgestellt habe, werde hier der Eindruck erweckt, daß der Gesetzgeber diesem Anliegen künftig geringere Bedeutung beimesse. In den Ausschußberatungen wurde außerdem vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst zu bedenken gegeben, daß die Systematik der NBauO sehr beeinträchtigt werde. Bisher habe die NBauO alle Grundsatzanforderungen des § 1, der mehr die Funktion einer Präambel habe, in den folgenden Vorschriften konsequent wieder aufgegriffen; nach einer Streichung des § 53 könne der Teil VII mit der Überschrift „Baugestaltung" eigentlich nicht mehr bestehenbleiben. Nach eingehender Erörterung entschloß sich der federführende Ausschuß, diesen Bedenken Rechnung zu tragen. Er empfiehlt nunmehr, § 53 in einer leicht abgewandelten Fassung bestehenzulassen. Die heute nicht mehr leicht verständliche Forderung nach „werkgerechter Durchbildung" soll entfallen. Dafür soll u. a. die Art der Verarbeitung von Baustoffen und Bauteilen als einer der wesentlichen Gestaltungsfaktoren hervorgehoben werden.

Art. I Nr. 52 (§ 54 — bisher: Bauliche Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen)

Nach dem Regierungsentwurf soll der bisherige § 54 gestrichen werden. Der Inhalt der Vorschrift soll, soweit er sich nicht schon bisher mit dem § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes deckte, in die denkmalrechtliche Vorschrift übernommen werden (vgl. Artikel III). Hiermit war der federführende Ausschuß einverstanden.

Der Ausschuß empfiehlt zusätzlich, an die Stelle des gestrichenen § 54 eine neue Vorschrift zu setzen, mit der die unteren Bauaufsichtsbehörden ermächtigt werden, den Abbruch nicht genutzter und im Verfall begriffener Baulichkeiten zu verlangen. Ein

Bedürfnis für eine solche Regelung hat sich, wie dem Ausschuß mitgeteilt wurde, in der Praxis gezeigt. Sie soll, wie § 53, der Ortsgestaltung dienen; das Eingreifen der Bauaufsichtsbehörde soll aber nicht von der oft zweifelhaften und strittigen Frage abhängen, ob im konkreten Fall eine Verunstaltung i. S. des § 53 vorliegt. Weiterer Zweck der Vorschrift, der insbesondere in Satz 2 zum Ausdruck kommt, ist es, eine Handhabe gegen eine nutzlose Inanspruchnahme bzw. Versiegelung von Vegetationsflächen zu schaffen. Der Vorschlag des federführenden Ausschusses fand auch im mitberatenden Ausschuß für Wirtschaft und Verkehr Zustimmung. Dort wurde allerdings die Frage aufgeworfen, ob die Anwendung der Vorschrift nicht eine große Härte für den betroffenen Grundstückseigentümer bedeuten, ja ihn in den wirtschaftlichen Ruin treiben könne. Demgegenüber wurde aber darauf hingewiesen, daß die neue Vorschrift nicht automatisch eingreift, sondern daß ihre Anwendung im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde besteht. Ein maß- und rücksichtsvoller Gebrauch dieses Ermessens kann ggf. auch durch Erlasse und Weisungen der übergeordneten Bauaufsichtsbehörden sichergestellt werden. Es bleibt weiterhin die Möglichkeit, daß der Träger der Bauaufsichtsbehörde bzw. die Gemeinde in Härtefällen die Abbruchkosten ganz oder teilweise übernimmt. Zu bedenken ist schließlich auch, daß die Beseitigung nutzloser Bausubstanz den Wert eines Grundstücks in der Regel steigert.

Art. I Nr. 53 (§ 56 — Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

Abgesehen von einer Richtigstellung der Zitate im einleitenden Satzteil empfiehlt der federführende Ausschuß, die Fassung des Regierungsentwurfs unverändert anzunehmen. Unter Hinweis auf eine neuere Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs beantragten die Grünen, Nummer 4 dahin zu ändern, daß die Verwendung von Einzelantennen nicht mehr durch örtliche Bauvorschriften beschränkt werden darf. Dem wurde jedoch entgegnet, daß ein Verbot von Einzelantennen verfassungsrechtlich unbedenklich sei, wenn die Betroffenen genügend Empfangsmöglichkeiten über Sammelantennen, Antennen im Dachraum oder Kabelanschlüsse haben. Der Antrag der Grünen fand daraufhin keine Zustimmung.

Weiter beantragten die Grünen, in einem Absatz 2 zu bestimmen, daß Fassadenbegrünungen, Dachbegrünungen und Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energiequellen nicht beschränkt werden dürfen. Auch dieser Antrag blieb ohne Unterstützung.

Art. I Nr. 54 (§ 57 — Bauherr)

Gegenüber dem Regierungsentwurf werden keine Änderungen vorgeschlagen.

Art. I Nr. 55 (§ 58 — Entwurfsverfasser)

Absatz 1 Satz 2 bestimmt, was „Entwurf" im Sinne der Vorschrift ist, und legt damit fest, welche Unterlagen nur durch qualifizierte Fachleute nach Maßgabe der folgenden Absätze gefertigt werden dürfen. Nach bisherigem Recht gehören zum Entwurf „die Bauvorlagen sowie die Einzelzeichnungen, Berechnung und Anweisungen zur Ausführung der Baumaßnahme". Nach dem Regierungsentwurf sollte der „Entwurf" nur noch aus den Bauvorlagen bestehen. Dagegen wurde von der Architektenkammer sowie im Ausschuß auch vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst eingewandt, daß wesentliche Unterlagen und Anweisungen für die Arbeit der Unternehmer noch nicht in den Bauvorlagen, sondern erst in den danach gefertigten Einzelzeichnungen usw. enthalten seien. Da sie der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zur Pürfung vorgelegt würden, sei es bei ihnen besonders wichtig, daß sie unter Verantwortung einer qualifizierten Fachkraft hergestellt würden. Mit Rücksicht hierauf wird nunmehr für Abs. 1 Satz 2 eine Fassung vorgeschlagen, die weitgehend zum bisherigen Gesetzestext zurückkehrt. Es wird jedoch ausdrücklich klargestellt, daß solche Einzelzeichnungen usw. nicht zum Entwurf gehören, die bauaufsichtlich ohne Bedeutung sind, z. B. Detailzeichnungen für den in-

neren Ausbau. Der jetzt verwendete Begriff der „Ausführungsplanung" (vgl. § 15 HOAI, Leistungsphase 5) macht im übrigen deutlich, daß zum Entwurf nicht die Anweisungen gehören, die üblicherweise erst vom Bauleiter an der Baustelle gegeben werden.

Absatz 2 soll unverändert den bisherigen Text behalten.

Absatz 3 bestimmt, welche förmliche Qualifikation die Entwurfsverfasser genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen grundsätzlich haben müssen (sog. Bauvorlageberechtigung). Die Vorschrift sollte nach dem Regierungsentwurf nur unwesentlich geändert werden. Unter den angehörten Verbänden sprachen sich die Architektenkammer und die Berufsverbände der Architekten für eine differenzierende Neuregelung aus, welche die Gebäudeplanung grundsätzlich den Architekten vorbehält, das Entwerfen sogenannter Ingenieurbauten aber den Bauingenieuren zuweist. Dem widersprachen die Verbände der Ingenieure. Aus ihrem Kreis wurde ein Gegenvorschlag unterbreitet, eine gemeinsame Kammer der Architekten und Bauingenieure zu bilden und ohne förmliche Differenzierung alle Architekten und Ingenieure als Entwurfsverfasser zuzulassen, die in eine bei dieser Kammer geführten Liste eingetragen sind. Im federführenden Ausschuß beantragten die SPD und die FDP, eine differenzierende Regelung nach den Vorschlägen der Architektenschaft zu treffen, wobei die SPD zusätzlich von der Bildung einer gemeinsamen Kammer ausging. Diese Anträge fanden jedoch nicht die Zustimung der CDU. Mit ihren Stimmen, gegen die Stimmen der SPD und FDP und bei Stimmenthaltung der Grünen, beschloß der federführende Ausschuß die aus der Beschlußempfehlung ersichtliche Fassung. Diese ändert das bisherige Recht dahin, daß künftig nicht mehr als Entwurfsverfasser tätig sein darf, wer nur ein Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens absolviert und damit die Berechtigung erworben hat, sich „Ingenieur" zu nennen. Der Absolvent eines Architekturstudiums muß darüber hinaus zwei Jahre Tätigkeiten des Architektenberufs ausgeübt und die Eintragung in die Architektenliste erlangt haben (§ 4 des Architektengesetzes). Absolventen eines Studiums im Bauingenieurwesen müssen zusätzlich zu diesem Abschluß eine zweijährige Berufspraxis als Bauingenieure vorweisen. Architekten und Bauingenieure (mit zweijähriger Praxis) sollen aber auch künftig ohne förmliche Differenzierung Bauten aller Art entwerfen dürfen, soweit sich nicht Grenzen aus Absatz 2 ergeben. Nicht aufgegriffen wird auch der Vorschlag, eine gemeinsame Kammer zu bilden und eine Liste der als Entwurfsverfasser qualifizierten Bauingenieure einzuführen.

Absatz 4 gestattete in seiner bisherigen Fassung, daß Meister bestimmter Bauhandwerke Entwürfe im Rahmen ihrer Ausbildung und Berufserfahrung verfassen. Der Regierungsentwurf wollte diese Regelung auf staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau ausdehnen. Auch zu Absatz 4 wurden einander widersprechende Verbandswünsche vorgetragen. Die kommunalen Spitzenverbände baten, die Vorlagebefugnis der Handwerksmeister und Techniker auf einen Katalog geeigneter Bauten zu beschränken, der Einfamilienhäuser nicht enthalten solle. Die angehörten Vereinigungen der Techniker erbaten die im Regierungsentwurf vorgesehene Ausweitung. Andere der angehörten Verbände sprachen sich dagegen aus und schlugen zusätzlich vor, auch die Planvorlagebefugnis der Handwerksmeister auslaufen zu lassen und nur den Besitzstand der derzeit als Entwurfsverfasser tätigen Handwerksmeister zu erhalten. Im Ausschuß wurde näher erörtert, ob die Qualifikation der staatlich geprüften Techniker derjenigen der Handwerksmeister gleichkommt. Hierzu wurde vorgetragen, daß der staatlich geprüfte Techniker, der nachträglich eine Meisterprüfung ablegen will, zwar vom fachtheoretischen Teil der Meisterprüfung befreit sei, jedoch die — im Entwurf für ein Bauwerk bestehende — Meisterprüfungsarbeit und eine Arbeitsprobe nachliefern müsse (vgl. § 2 der Verordnung vom 2. 11. 1982, BGBl. I S. 1475). Hieraus ergebe sich, daß die Qualifikation des Technikers doch hinter derjenigen des Meisters zurückbleibe. Der Ausschuß beschloß mit den Stimmen der CDU und FDP gegen die Stimmen der SPD und bei Stimmenthaltung der Grünen, die Techniker nicht einzube-

ziehen. Ein Antrag der SPD, nur noch die derzeit tätigen Handwerksmeister als Entwurfsverfasser zuzulassen und eine entsprechende Regelung auch für die derzeit vorhandenen Techniker zu treffen, wurde mit Mehrheit abgelehnt. Nach weiteren Beratungen sprach sich der Ausschuß schließlich mit den Stimmen der CDU und der Grünen bei Stimmenthaltung der SPD für die in der Beschlußempfehlung enthaltene Fassung des Absatzes 4 aus. Danach bleibt hinsichtlich der Handwerksmeister die bisherige Regelung bestehen. Die vorgeschlagenen Änderungen berichtigen nur den Text in sprachlicher Hinsicht und präzisieren den Begriff der „handwerksrechtlich gleichgestellten Personen".

Art. I Nr. 56 (§ 60 — Bauleiter)

Eine Reihe von Landesbauordnungen, darunter die der Länder Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen, verpflichtet den Bauherrn, grundsätzlich für jeden genehmigungsbedürftigen Bau einen Bauleiter zu bestellen. Demgegenüber beschränkte die NBauO sich bisher auf eine Ermächtigung an die Bauaufsichtsbehörde, die Bestellung eines Bauleiters zu verlangen, wenn die Baumaßnahme technisch schwierig oder besonders umfangreich ist oder wenn sonst die ordnungsgemäße Zusammenarbeit verschiedener Unternehmer nicht gesichert ist. Der Regierungsentwurf will nunmehr, wie die Neufassung der Bayerischen Bauordnung, die Bestellung eines Bauleiters überhaupt nicht mehr vorsehen und demgemäß den bisherigen § 60 streichen. Diese Änderung wurde von den angehörten Verbänden teils begrüßt. Zum Teil wurde aber auch vorgetragen, daß es zum Ausgleich für die weiter eingeschränkte behördliche Bauüberwachung angebracht sei, künftig grundsätzlich die Bestellung eines qualifizierten Bauleiters vorzuschreiben. Im federführenden Ausschuß führte auch der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst aus, daß ein Bauleiter wesentlich dazu beitragen könne, daß Verstöße gegen das Baurecht, Sachschäden und Unfälle verhindert würden. Er stehe zur Verfügung, wenn bei Unklarheiten des Entwurfs oder unvorhergesehenen Schwierigkeiten die Unternehmer bzw. der in Selbsthilfe arbeitende Bauherr Ratschläge oder Weisungen brauche. Dem wurde von seiten der Landesregierung entgegengehalten, daß es der Zielsetzung des Gesetzentwurfs widerspreche, wenn künftig ein Bauleiter grundsätzlich vorgeschrieben werde. Eine solche Regelung verursache für den Bauherrn eine unnötige finanzielle Belastung und für die Bauaufsichtsbehörde, die jeweils im konkreten Fall zu prüfen habe, ob der bestellte Bauleiter geeignet ist bzw. ob auf einen Bauleiter verzichtet werden kann, einen unvertretbaren Verwaltungsaufwand. Die SPD beantragte, die Vorschrift über den Bauleiter beizubehalten. Dieser Antrag wurde mit Mehrheit abgelehnt. Es soll also nach Auffassung des federführenden Ausschusses bei der Streichung des § 60 verbleiben.

Art. I Nr. 57 (neue §§ 62 a — Inanspruchnahme nicht verantwortlicher Personen — und 62 b — Verantwortlichkeit des Rechtsnachfolgers)

Der Regierungsentwurf wollte aus dem bisherigen Text des § 89 Abs. 2 die Sätze 2 und 3 als jeweils einen neuen Paragraphen in den Teil VIII verlagern. Auf Vorschlag des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes empfiehlt der Ausschuß, die Vorschriften an ihrer bisherigen Stelle zu lassen, da die Änderung zu keiner Verbesserung führt und bei Satz 3 (§ 62 b) auch auf einem Mißverständnis beruht.

Art. I Nr. 58 (§ 63 — Bauaufsichtsbehörden)

Nach dem Regierungsentwurf sollen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde, wie bisher, einer Gemeinde nur dann übertragen werden dürfen, wenn sie mindestens 30000 Einwohner hat. Der Ausschuß erörterte näher, ob diese Zahl herabgesetzt werden sollte. Von seiten der Landesregierung wurde jedoch dargelegt, daß kleinere Gemeinden die Bauaufsicht i. d. R. nicht sachgerecht wahrnehmen könnten, weil das erforderliche Personal dann ungenügend ausgelastet sei und sich nicht im gebotenen Ma-

ße spezialisieren könne. Der Ausschuß beließ es insoweit bei der vorgesehenen Regelung. In § 63 Abs. 2 wird eine redaktionell überarbeitete Fassung vorgeschlagen. Um klarzustellen, wann eine Gemeinde die maßgebliche Einwohnerzahl von 30000 erreicht haben mußte, soll auf die Stichtagsregelung in § 137 der Niedersächsischen Gemeindeordnung verwiesen werden.

Art. I Nr. 59 (§ 64 — Besetzung und Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden)

Es werden keine Änderungen vorgeschlagen.

Art. I Nr. 60 (§ 65 — Aufgaben und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden)

Zu Absatz 1 wird empfohlen, die bisherige Vorschrift, mit der die Überwachungsaufgabe der Bauaufsichtsbehörde festgelegt wird, im wesentlichen beizubehalten. Sie kann durch § 79 Abs. 1 Satz 1 nicht ersetzt werden, da jene Vorschrift nach ihrer Stellung im Teil X nur genehmigte Baumaßnahmen erfaßt. Es soll nur die Einschränkung „soweit erforderlich" eingefügt werden.

Weiter wird vorgeschlagen, auch die bisherigen Absätze 2 bis 6 ohne die im Regierungsentwurf vorgesehenen Streichungen beizubehalten. Dagegen sollen die Absätze 7 und 8, wie im Regierungsentwurf vorgesehen, entfallen.

Art. I Nr. 61 (§ 66 — Übertragung von Aufgaben der Bauaufsicht auf andere Stellen)

Zu Absatz 1 wird empfohlen, durch einen Zusatz bis Nr. 3 ausdrücklich klarzustellen, daß für die Personen, die mit Aufgaben der Bauaufsicht betraut sind, auch eine Altersgrenze festgesetzt werden darf, wie es für Prüfingenieure in der Bautechnischen Prüfungsverordnung bereits geschehen ist. Der Zusatz wurde gegen die Stimme der Grünen beschlossen.

Nach Absatz 2 in der Neufassung des Regierungsentwurfs soll die Zuständigkeit für Verwaltungsakte aufgrund der §§ 25 ff., für Typengenehmigungen und für Verwaltungsakte im Rahmen der Kontrolle fliegender Bauten nunmehr auch auf sog. beliehene Unternehmer übertragen werden können; gedacht ist insbesondere daran, mit den Verwaltungsakten über fliegende Bauten den TÜV zu betrauen. Hiergegen wandten sich Eingaben des Schaustellergewerbes, in denen die Befürchtung geäußert wurde, daß private Kontrollstellen die Unternehmen finanziell stärker belasten könnten. Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst machte darauf aufmerksam, daß das Land Niedersachsen zwar schon Prüfungen und Kontrollen aber noch keine hoheitlichen Erlaubnisse auf Beliehene verlagert habe und daß es sich frage, ob die Beliehenen dann auch befugt sein sollten, Gebührenbescheide in eigener Sache zu erlassen. Der mitberatende Ausschuß für Rechts- und Verfassungsfragen, der vom federführenden Ausschuß um die Prüfung dieses Fragenkomplexes gebeten wurde, sah jedoch mehrheitlich keine Bedenken. Dem schloß sich der federführende Ausschuß an. Er empfiehlt, Absatz 2 in der Fassung des Regierungsentwurfs anzunehmen, jedoch einen neuen Absatz 3 anzufügen, der die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Verordnung nähere Vorschriften über Vergütungen oder auch hoheitliche Gebühren und Auslagen in den Fällen der Absätze 1 und 2 zu erlassen.

Art. I Nr. 62 (§ 67 — Zuständigkeit anderer Behörden)

Der federführende Ausschuß billigte die im Regierungsentwurf vorgesehene Streichung des § 67.

Art. I Nr. 63 (§ 68 — Genehmigungsvorbehalt)

Die Fassung des Absatzes 1 ist an die Änderungen angepaßt worden, die zu den folgenden Paragraphen vorgeschlagen werden. Außerdem sollen hier und entsprechend an an-

deren Stellen die Worte „und bauliche Anlagen" gestrichen werden. Es genügt, die (durch § 2 definierte) „Baumaßnahme" für genehmigungsbedürftig zu erklären. Die Streichung hat nur redaktionelle Bedeutung.

Der im Regierungsentwurf vorgesehene Absatz 2 soll in § 69 verlagert werden. Statt dessen soll ein neuer Absatz angefügt werden, der die bisher in § 1 der Baufreistellungsverordnung getroffene Regelung ersetzt. Er bestimmt, in welchen Fällen anderweitige Genehmigungen die Baugenehmigung einschließen, soweit dies nicht schon durch sonstiges Bundes- oder Landesrecht geschehen ist (vgl. auch die Änderung des Nds. Naturschutzgesetzes durch Artikel III Abs. 4).

Art. I Nr. 64 (§ 69 — Genehmigungsfreie Baumaßnahmen)

In der bisherigen Gesetzesfassung enthält § 69 einen Katalog von Baumaßnahmen, die kraft Gesetzes keiner Baugenehmigung bedürfen. Aufgrund der Ermächtigung im bisherigen § 70 erging die Baufreistellungsverordnung mit einem weiteren umfangreichen Katalog genehmigungsfreier Baumaßnahmen. Das Nebeneinander beider Freistellungskataloge ergab einen unübersichtlichen Rechtszustand. Um diese zu beheben, wollte der Regierungsentwurf sämtliche gesetzlichen Freistellungen (von dem vorgesehenen § 68 Abs. 2 abgesehen) beseitigen und die oberste Bauaufsichtsbehörde in § 70 ermächtigen, eine umfassende Freistellungsregelung durch Verordnung zu treffen. Einen entsprechenden Verordnungsentwurf leitete die Landesregierung den Ausschüssen zu. Demgegenüber forderten die kommunalen Spitzenverbände, sämtliche Freistellungen im Gesetz zu regeln. Dies empfahl auch der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst. Er trug vor, es sei zweifelhaft, ob alle in der Verordnung vorgesehenen Freistellungen durch die Ermächtigung des § 70 in der Fassung des Regierungsentwurfs gedeckt seien. Sei diese aber so weit auszulegen, daß sie die Verordnung decke, so frage es sich, ob sie dann noch mit Art. 80 GG bzw. Art. 34 der Vorläufigen Niedersächsischen Verfassung vereinbar sei, denn mit der Verordnung werde in starkem Maße politisches Ermessen ausgeübt. Der mitberatende Rechtsausschuß und der federführende Ausschuß folgten dem Vorschlag, die Freistellungen gesetzlich zu regeln. Dies soll nunmehr durch die in der Beschlußempfehlung formulierte Neufassung des § 69 und durch einen Freistellungskatalog geschehen, der einen Anhang zur NBauO bilden soll (vgl. Art. I neue Nr. 94) und auf den § 69 Abs. 1 Bezug nimmt.

Nach Absatz 2 soll die oberste Bauaufsicht allerdings weiterhin ermächtigt bleiben, Baumaßnahmen durch Verordnung für genehmigungsfrei zu erklären. Jedoch ist hierbei nur noch an kleine Ergänzungen des gesetzlichen Katalogs gedacht. Für den Umfang dieser Ermächtigung soll der gesetzliche Freistellungskatalog den Maßstab bilden, so daß verfassungsrechtliche Bedenken insoweit nicht bestehen dürften.

Absatz 3 entspricht § 6 Abs. 3 der bisherigen Baufreistellungsverordnung, geht jedoch noch darüber hinaus. Die unter Abs. 3 fallenden Abbrüche baulicher Anlagen sollen künftig auch dann keiner Baugenehmigung bedürfen, wenn es sich dabei um Baudenkmale handelt; an ihre Stelle tritt dann die Genehmigung nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, über die von derselben Behörde und praktisch im gleichen Verfahren, jedoch gebührenfrei, entschieden wird.

Die Vorschrift des Abs. 4 Satz 1 war bisher in § 69 als Absatz 5 enthalten und sollte nach dem Regierungsentwurf an § 68 angefügt werden. Satz 2, der den Dachgeschoßausbau in Einfamilienhäusern für genehmigungsfrei erklärt, wenn dadurch keine zweite Wohnung entsteht, sollte als neue Vorschrift in die oben erwähnte Verordnung aufgenommen werden. Gegen diese neue Freistellung wurde im Rechtsausschuß eingewandt, sie könne dazu führen, daß die planungsrechtlichen Vorschriften über die zulässigen Geschoßflächen unterlaufen würden und daß Dachgeschoßräume ohne ausreichende Rettungswege entstünden. Gleichwohl wurde sie schließlich vom Rechtsausschuß wie vom federführenden Ausschuß gebilligt.

Absatz 5 entspricht dem bisherigen Absatz 4. Der Vorbehalt in der bisherigen Nummer 2, nach der Instandsetzungsarbeiten nur dann genehmigungsfrei sind, wenn sie das Äußere der baulichen Anlage nicht wesentlich verändern, ist entbehrlich, da Instandsetzung schon begrifflich nur die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bedeutet und Änderungen über eine Instandsetzung hinausgehen.

Absatz 6 gibt nur Hinweise. Satz 1 entspricht § 7 der bisherigen Baufreistellungsverordnung.

Art. I Nr. 65 (§ 70 — jetzt: Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen)

Nach dem Regierungsentwurf sollte § 70, wie schon zu § 69 dargestellt, die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigen, die Freistellung vom Baugenehmigungsvorbehalt umfassend durch Verordnung zu regeln. Darüber hinaus sollte § 70 anstelle des bisherigen § 81 dazu ermächtigen, durch Verordnung die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren und die Bauüberwachung einzuschränken. Der Ausschuß empfiehlt nunmehr, das erstere, wie ausgeführt, im wesentlichen durch Gesetz zu regeln und die anderen Ermächtigungen an ihrer bisherigen Stelle (§ 81) zu belassen. Statt dessen sind in den § 70 nunmehr die Sondervorschriften über die Genehmigungsfreiheit öffentlicher Bauten übernommen worden, die bisher in § 69 Abs. 6 NBauO und in der Baufreistellungsverordnung enthalten bzw. für die neue Verordnung vorgesehen waren.

Der neue Absatz 1 entspricht § 69 Abs. 6 Nr. 1 NBauO und § 4 Nr. 1 der Baufreistellungsverordnung. Absatz 2 tritt an die Stelle von § 1 Nr. 5, und Absatz 3 übernimmt die Regelung in § 4 Nr. 3 dieser Verordnung. Absatz 4 weist darauf hin, daß auch bei den in § 70 genannten öffentlichen Bauten die Freistellung von der Genehmigungspflicht nicht von der Beachtung des materiellen Baurechtes befreit.

Art. I Nr. 66 (§ 71 — Bauantrag und Bauvorlagen)

Es wird vorgeschlagen, Absatz 2 Satz 1 so zu ändern, wie es der Regierungsentwurf vorsieht, im übrigen aber die gültige Fassung des § 71 beizubehalten. Danach kann die oberste Bauaufsichtsbehörde zweckmäßigerweise, wie bisher, in der Bauvorlagenverordnung regeln, ob und welche Formulare für den Bauantrag und die Anträge nach den §§ 74, 82, 83 und 84 zu verwenden sind.

Die Grünen beantragten, § 71 um Vorschriften über eine besondere Umweltverträglichkeitsprüfung bei Bauten von mehr als 10000m³ umbauten Raum zu erweitern. Dazu wurde jedoch im federführenden Ausschuß dargelegt, daß Vorhaben mit bedeutenden Auswirkungen auf die Umwelt schon nach bestehendem Recht, insbesondere nach den §§ 7ff. des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes, nach Immissionsschutz- und Wasserrecht und nach Bauplanungsrecht, in einer Weise zu prüfen seien, die im Ergebnis die gewünschte Umweltverträglichkeitsprüfung darstelle. Der Antrag fand keine Zustimmung.

Nach dem Regierungsentwurf soll § 72 NBauO, der die Beteiligung der Nachbarn regelt, unverändert bleiben. Die Architektenkammer und der Niedersächsische Heimatbund regten aus unterschiedlichen Erwägungen an, ein Offenlegungsverfahren einzuführen. Dies stieß jedoch auf Ablehnung. Insbesondere wurde eingewandt, daß ein solches Verfahren die Entscheidung über den Bauantrag stark verzögern werde.

Art. I Nr. 67 (§ 73 — Behandlung des Bauantrages)

Der Ausschuß empfiehlt, die Fassung des Regierungsentwurfs mit nur redaktionellen Änderungen anzunehmen. Während nach bisherigem Recht die Gemeinde den bei ihr eingegangenen Bauantrag „mit ihrer Stellungnahme unverzüglich" an die Bauaufsichtsbehörde weiterzuleiten hat, soll ihr nach dem Regierungsentwurf (Abs. 1) für die Weiterleitung, aber nicht für die Stellungnahme, eine Frist von einer Woche gesetzlich vorgeschrieben werden. Die kommunalen Spitzenverbände und die Architektenkam-

mer wünschten demgegenüber, daß den Gemeinden zugleich für Weiterleitung und Stellungnahme eine Frist von einem Monat bzw. zwei Wochen gesetzt werde. Von seiten der Landesregierung wurde jedoch vorgetragen, daß die Regelung des Regierungsentwurfs geeigneter sei, das Verfahren zu beschleunigen, denn danach erhalte die Bauaufsichtsbehörde schon binnen einer Woche den Bauantrag und sei damit in den Stand gesetzt, der Gemeinde die Ausschlußfrist nach § 36 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes bzw. nach dem neuen § 73 Abs. 2 NBauO zu setzen.

Der Bauaufsichtsbehörde selbst eine Frist für die Entscheidung über den Bauantrag zu setzen, wurde für untunlich gehalten, da dies nur zu einem nutzlosen Schriftwechsel über Fristverlängerungen führe. Keine Zustimmung fand auch der Vorschlag der Architektenkammer, den Bauaufsichtsbehörden eine sog. Vorprüfung gesetzlich vorzuschreiben. Dazu wurde darauf hingewiesen, daß es u. a. sehr von der Größe einer Bauaufsichtsbehörde abhänge, ob eine Vorprüfungsstelle zweckmäßig sei.

Art. I Nr. 68 (§ 74 — Bauvoranfrage; Bauvorbescheid)

Zu Absatz 1, der nach dem Regierungsentwurf seine bisherige Fassung behalten sollte, wird eine Änderung des Satzes 2 vorgeschlagen. Der bisherige Wortlaut („... ob ein Grundstück nach städtebaulichem Planungsrecht bebaubar ist") hatte Bauaufsichtsbehörden veranlaßt, bloße Auskunftsersuchen über die Möglichkeiten, ein Grundstück zu bebauen, schon als — gebührenpflichtige — Bauvoranfrage zu behandeln. Die neue Formulierung soll klarstellen, daß eine Bauvoranfrage erst vorliegt, wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit eines hinreichend konkreten Vorhabens beurteilt werden soll.

Die Absätze 2 und 3 sollen gegenüber dem Regierungsentwurf nur redaktionell geändert werden. Der Regierungsentwurf will in Absatz 2 die Bindungsfrist des Bauvorbescheides von einem Jahr auf drei Jahre verlängern. Die Grünen beantragten, die bisherige Jahresfrist beizubehalten, da die verlängerte Frist die gemeindliche Planung zu sehr behindere. Dem wurde mit der Begründung widersprochen, daß die bisherige Jahresfrist, besonders bei umfangreichen Planungen, dem Bauherrn zu wenig Sicherheit geboten habe. Der Antrag fand keine Unterstützung.

Art. I Nr. 69 (§ 75 — Baugenehmigung)

Absatz 1 war an die Änderungen bei den §§ 70 und 81 anzupassen. Im übrigen sind die Absätze 1 und 4 redaktionell geändert worden.

Art. I Nr. 70 (§ 76 — Teilbaugenehmigung)

Es wird keine Änderung gegenüber dem Regierungsentwurf vorgeschlagen.

Art. I Nr. 71 (§ 77 — Geltungsdauer)

Die vorgeschlagene Änderung ist nur redaktionell. Ein Antrag der Grünen, die gegenwärtige Gesetzesfassung beizubehalten, fand keine Zustimmung.

Art. I Nr. 72 (§ 78 — Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen)

Der Regierungsentwurf wollte aus dem bisherigen Text des Absatzes 1 nur Satz 1 (Verbot, vor Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen) beibehalten. Der bisherige Satz 2 mit dem Verbot, abweichend von der Genehmigung zu bauen, solle jedoch um der Rechtsklarheit willen ebenfalls bestehen bleiben. Beide Verbote sind mit derselben Bußgeldvorschrift (§ 91 Abs. 1 Nr. 1) bewehrt.

Art. I Nr. 73 (§ 79 — Bauüberwachung)

Die vom Regierungsentwurf abweichende Fassung des Abs. 1 Satz 1 stellt klar, daß es sich hier um eine Aufgabenzuweisung, nicht (wie in Satz 3 und den folgenden Absät-

zen) um eine Eingriffsermächtigung, handelt; sonst wäre auch Satz 2 ohne Sinn. Weiterhin wird klargestellt, daß § 79 entsprechend seiner Stellung in Teil X nur für genehmigungsbedürftige Bauten gilt. Der einschränkende Zweck „soweit erforderlich" entspricht der allgemeinen Regelung in § 65 Abs. 1.

Art. I Nr. 74 (§ 80 — Bauabnahmen)

Nach dem Regierungsentwurf sollte, als Ersatz dafür, daß die bauaufsichtliche Kontrolle durch Abnahmen weitgehend entfallen ist, ein neuer Absatz 1 mit allgemeinen Vorschriften über die Ingebrauchnahme — auch genehmigungsfreier — baulicher Anlagen vorangestellt werden. Die Überschrift des § 80 sollte entsprechend ergänzt werden. Da § 80 jedoch zu den Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren (Teil X) gehört, wird empfohlen, den Inhalt des neuen Absatzes 1 in die §§ 1 und 40 zu übernehmen und die bisherige Paragraphenüberschrift beizubehalten.

Die übrigen zu § 80 vorgeschlagenen Änderungen sind redaktioneller Art.

Art. I Nr. 75 (§ 81 — bisher: Einschränkung der Bauaufsicht)

Nach dem Regierungsentwurf sollte die in § 70 vorgesehene umfassende Verordnungsermächtigung auch die bisherige Regelung des § 81 einschließen und § 81 dementsprechend aufgehoben werden. Im Zusammenhang mit seinen Änderungsvorschlägen zu den §§ 69 und 70 empfiehlt der federführende Ausschuß jedoch, § 81 beizubehalten. Die dafür vorgeschlagene Fassung entspricht § 70 des Regierungsentwurfs, soweit dort die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt wird, durch Verordnung die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren und die Bauüberwachung einzuschränken. Nicht übernommen ist allerdings die Regelung in § 70 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 des Regierungsentwurfs. Im mitberatenden Rechtsausschuß wurde in Frage gestellt, ob bei verantwortlichen Personen eine Altersgrenze, wie in § 81 Abs. 2 Nr. 5 vorgesehen, angebracht sein könnte. Der federführende Ausschuß beließ es jedoch dabei.

Die Landesregierung will von der — jetzt nach § 81 verlagerten — Ermächtigung von allen dahingehend Gebrauch machen, daß bei Ein- und Zweifamilienhäusern unter bestimmten Voraussetzungen auf die Prüfung der Standsicherheit und des Schall- und Wärmeschutzes verzichtet werden soll. Eingaben aus Kreisen der Prüfingenieure warnten davor und wiesen auf die Gefahr von Schäden infolge fehlerhafter Standsicherheitsberechnungen hin. Demgegenüber wurde von seiten der Landesregierung dargelegt, daß mehrere andere Länder schon seit Jahren auf diese Prüfungen verzichteten, ohne daß bedenkliche Auswirkungen bekanntgeworden seien. Die SPD beantragte im federführenden Ausschuß, in § 81 ausdrücklich zu bestimmen, daß die Prüfung der Standsicherheit nicht entfallen dürfe. Dieser Antrag wurde gegen die Stimmen der SPD und FDP bei Stimmenthaltung der Grünen abgelehnt.

Die Architektenkammer schlug in ihrer Stellungnahme zum Gesetzentwurf vor, ein „vereinfachtes Genehmigungsverfahren" vorzusehen, in dem sich die Prüfung auf bestimmte Fragen, wie z. B. die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, beschränkt. Im Ausschuß stellte die FDP einen entsprechenden Antrag, der aber mit dem gleichen Stimmenverhältnis abgelehnt wurde. In den Ausschußberatungen wurde darauf hingewiesen, daß auch die vorgeschlagene Fassung des § 81 es im Ergebnis ermögliche, den Wunsch nach einem vereinfachten Genehmigungsverfahren, soweit vertretbar, zu verwirklichen.

Art. I Nr. 76 (§ 82 — Bauaufsichtliche Zustimmung)

Die Beschlußempfehlung enthält eine redaktionell überarbeitete Fassung des § 82. Inhaltlich ist sie in Absatz 2 gegenüber dem Regierungsentwurf dahin geändert worden, daß im Zustimmungsverfahren — zum besseren Schutz der betroffenen Gemeinde — auch die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit § 47 NBauO (Vorschrift über notwendi-

ge Einstellplätze) und mit örtlichen Bauvorschriften geprüft werden soll. Ferner muß, weil eine Zustimmung die Genehmigung nach § 10 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ersetzt, auch die Einhaltung des Denkmalrechts geprüft werden. Außerdem empfiehlt es sich klarzustellen, daß im Zustimmungsverfahren die Entscheidung nach § 13 des Nds. Naturschutzgesetzes getroffen wird, wenn die öffentliche Baumaßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Nach dem an Absatz 2 angefügten neuen Satz 3 soll der öffentliche Bauherr auch eine weitergehende Prüfung seines Vorhabens verlangen können. Er kann daran interessiert sein, über die Vereinbarkeit mit bestimmten Anforderungen des materiellen öffentlichen Baurechts, insbesondere gegenüber Nachbarn, eine bestandskräftige Entscheidung zu erhalten.

Art. I Nr. 77 (§ 83 — Typengenehmigung und Typenprüfung)

Zu Absatz 2 wird eine redaktionelle Änderung vorgeschlagen. Die Änderungen der Absätze 4 bis 6 stellen klar, daß die Vereinbarkeit des Prüfgegenstandes mit dem öffentlichen Baurecht nicht Voraussetzung der Typenprüfung ist, sondern in dieser Prüfung erst untersucht wird. Außerdem soll deutlich werden, daß das Ergebnis der Typenprüfung durch Verwaltungsakt festgestellt wird.

Art. I Nr. 78 (§ 84 — Genehmigung fliegender Bauten)

In Absatz 1 soll als wesentliches Merkmal fliegender Bauten auch angeführt werden, daß sie an verschiedenen Orten aufgestellt werden sollen.

In Abs. 2 ist neben redaktionellen Änderungen die Freistellung vom Erfordernis der Ausführungsgenehmigung teilweise neu geregelt worden (Satz 3 Nrn. 1 bis 3). Nr. 1 verweist auf den neuen Anhang (vgl. § 69 und Art. I Nr. 94). Die Regelung der Nr. 2 geht davon aus, daß fliegende Bauten der in § 82 Abs. 1 genannten Behörden keiner präventiven Kontrolle bedürfen. Nr. 3 tritt an die Stelle von § 82 Abs. 5 Satz 3 in der Fassung des Regierungsentwurfs.

Der neu gefaßte Absatz 3 geht davon aus, daß für die Ausführungsgenehmigungen in jedem Fall, wie bisher, eine besondere Zuständigkeitsregelung nach § 84 Abs. 3 bzw. nach § 66 Abs. 2 erforderlich ist. Für Ausnahmen und Befreiungen bei genehmigungsfreien fliegenden Bauten sollen dagegen, wenn nicht eine Bestimmung nach § 66 Abs. 2 getroffen wird, die allgemeinen Zuständigkeitsvorschriften gelten, i. d. R. also die untere Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes zuständig sein (§ 65 Abs. 3 NBauO, § 3 VwVfG).

In Absatz 4 fehlte die Bestimmung, daß die Ausführungsgenehmigung (wie ihre Verlängerung) schriftlich zu beantragen ist. Im übrigen ist Absatz 4 redaktionell geändert worden.

Absatz 5 soll dahin geändert werden, daß die Ausführungsgenehmigung nicht für eine bestimmte Person, sondern, wie nach den anderen Landesbauordnungen, für einen bestimmten Bau erteilt wird.

Absatz 6 ist redaktionell geändert, Absatz 9 an die Änderungen bei den zitierten Vorschriften angepaßt worden. Die — materiell-rechtlichen — Vorschriften des Absatzes 10 wurden aus systematischen Gründen in die §§ 10 und 50 verlagert.

Art. I Nr. 79 (§ 85 — Ausnahmen)

Absatz 2 in der Fassung des Regierungsentwurfs ist redaktionell überarbeitet worden und bildet nunmehr die neuen Absätze 2 und 4. Der neue Absatz 3 übernimmt § 82 Abs. 4 aus der Fassung des Regierungsentwurfs. Der bisherige Absatz 3 ist aus systematischen Gründen in § 50 übernommen worden.

Art. I Nr. 80 (§ 86 — Befreiungen)

Zur Verkürzung des Gesetzestextes wird für Absatz 2 eine Fassung vorgeschlagen, die auf die entsprechenden Bestimmungen in § 85 verweist.

Art. I Nr. 81 (§ 87 — Regelmäßige Überprüfung)

Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf werden nicht vorgeschlagen.

Art. I Nr. 82 (§ 88 — Betreten der Grundstücke und der baulichen Anlagen)

Auch hier empfiehlt der federführende Ausschuß, dem Regierungsentwurf zu folgen. Die kommunalen Spitzenverbände äußerten die Befürchtung, daß die vorgesehene neue Fassung des § 88 Satz 2 den Bedürfnissen der Praxis nicht genügen werde. Im Ausschuß legten der Vertreter der Landesregierung und der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst jedoch dar, die Voraussetzungen für das Betretungsrecht lägen auch dann vor, wenn die Bauaufsichtsbehörde konkrete Anhaltspunkte für erhebliche Verletzungen des öffentlichen Baurechts, insbesondere eine baurechtswidrige Nutzung, habe und der Sachverhalt nur durch Betreten der Wohnung aufgeklärt werden könne.

Art. I Nr. 83 (§ 89 — Baurechtswidrige Zustände und Baumaßnahmen)

Wie schon zu Art. I Nr. 57 (neue §§ 62a und 62b) bemerkt, sollen in § 89 Abs. 2 die Sätze 2 und 3 an ihrem bisherigen Platz verbleiben. Auch Satz 1 soll bestehen bleiben. Demnach wird vorgeschlagen, Art. I Nr. 83 zu streichen.

Art. I Nr. 84 (§ 90 — Rücknahme und Widerruf von Verwaltungsakten)

Der Regierungsentwurf will die bestehende Vorschrift des § 90 ersatzlos streichen, weil Rücknahme und Widerruf von Verwaltungsakten nunmehr durch die §§ 48 und 49 des Verwaltungsverfahrensgesetzes allgemein geregelt werden. Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst wies darauf hin, daß die §§ 48 und 49, abweichend von § 90 NBauO, die Rücknahme und den Widerruf nur innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt zulassen, in dem die Behörde von dem Rücknahme- oder Widerrufsgrund Kenntnis erlangt hat. Er gab zu erwägen, Rücknahme und Widerruf an keine Frist zu binden, wenn die Ausnutzung des Verwaltungsaktes zu akuten Gefahren führt. In den Ausschüssen wurde eine solche Regelung jedoch als entbehrlich bezeichnet, weil zu erwarten sei, daß die Behörden die Jahresfrist in Gefahrenfällen einhalten werden.

Art. I Nr. 85 (§ 91 — Ordnungswidrigkeiten)

Die Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf folgen aus den Änderungen, die zu den §§ 17 und 80 vorgeschlagen werden.

Art. I Nr. 86 (§ 92 — Baulasten)

Der federführende Ausschuß empfiehlt, übereinstimmend mit dem mitberatenden Rechtsausschuß, in Absatz 2 ein Versehen zu berichtigen (es muß statt „vor" richtig „von" heißen) und im übrigen die Fassung des Regierungsentwurfs unverändert anzunehmen.

Der Regierungsentwurf will auf die bisher erforderliche notarielle Beurkundung der Baulasterklärung verzichten. Diese Gesetzesänderung, gegen die sich die Notarkammern in einer Eingabe gewandt hatten, wurde im Rechtsausschuß eingehend und kontrovers erörtert. Zu ihrer Begründung wurde von seiten der Landesregierung nochmals vorgebracht, sie diene der mit dem Gesetzentwurf allgemein angestrebten Verfahrensbeschleunigung. Die von Notaren formulierten Baulasterklärungen seien häufig fehlerhaft und nicht geeignet, den beabsichtigten Bau rechtlich zu ermöglichen. Das Sozialministerium habe deshalb empfohlen, Baulasterklärungen durch die Bauaufsichtsbe-

hörden formulieren zu lassen. Die daran anschließende notarielle Beurkundung bedeute dann nur noch eine unnötige Verfahrensverzögerung. Von Ausschußmitgliedern wurde darauf erwidert, die Notare hätten sich inzwischen mit dem Institut der Baulasten vertraut gemacht, und die Beurkundung führe heute nur noch zu wenigen Beanstandungen. Wer eine Baulast übernehme, unterwerfe sich damit oft sehr erheblichen Nutzungsbeschränkungen. Bei der Beurkundung werde er durch den Notar als neutrale Person über die Tragweite seiner Erklärung belehrt. Die Bauaufsichtsbehörden hätten bei der Formulierung von Baulasterklärungen allzu einseitig die bauaufsichtlichen Interessen und ggf. noch die des Bauherrn im Auge. Dem wurde entgegnet, daß die Bauaufsichtsbehörden ebenso wie die Notare auch die Interessen des Baulastübernehmers wahrnähmen und daß Grundeigentümer, die um Baulasterklärungen gebeten würden, im allgemeinen sich sehr genau über die damit verbundenen Belastungen orientierten. Der Rechtsausschuß entschied sich daraufhin mit Mehrheit für die Regelung des Regierungsentwurfs. Im federführenden Ausschuß beantragte die FDP, die notarielle Beurkundung beizubehalten, fand dabei aber keine Unterstützung.

Als weitere Neuerung sieht der Regierungsentwurf vor, daß die Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis nicht mehr nur deklaratorische Bedeutung hat, sondern daß die Baulast erst mit dieser Eintragung entsteht. Hierzu trug der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst im Rechtsausschuß vor, daß die neue Regelung zwar mehr Rechtssicherheit schaffe, daß der Baulastübernehmer jedoch in der Zeit zwischen dem Zugang seiner Erklärung bei der Bauaufsichtsbehörde und der Eintragung über sein Grundstück verfügen könne und unklar sei, was sich daraus für die Wirksamkeit der Baulast ergebe. Optimale Rechtssicherheit sei nur zu erreichen, wenn die Baulast wie privatrechtliche Dienstbarkeiten durch Eintragung im Grundbuch entstünde und der Antrag auf Eintragung der Baulast sich dort in die privatrechtlichen Eintragungsanträge einreihe. Die Eintragung im Grundbuch habe zusätzlich den Vorteil, daß der Rechtsverkehr nicht auf zwei Register achten müsse. Der Vertreter der Landesregierung widersprach dem. Eine Grundbucheintragung von Baulasten laufe dem Ziel des Gesetzentwurfs, das Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen, zuwider. Wenn Baulasten in das Grundbuch eingetragen werden müßten, führe das zu monatelangen Verzögerungen. Die Grundbuchbeamten könnten auch nicht beurteilen, ob eine Baulast den Erfordernissen des öffentlichen Baurechts entspreche. Die Mitglieder des Rechtsausschusses hielten es überwiegend für erwünscht, die Baulasten in das Grundbuch zu übernehmen. Andererseits wurden aber Bedenken gesehen, die Grundbucheintragung der Baulasten, ohne vorher alle damit verbundenen rechtlichen und praktischen Fragen zu klären, schon mit dem vorliegenden Änderungsgesetz einzuführen. Der Rechtsausschuß empfahl, zugleich mit der Verabschiedung dieses Gesetzes die Landesregierung in einer Entschließung aufzufordern, sich auf Bundesebene darum zu bemühen, daß die Voraussetzungen für die Eintragung der Baulasten im Grundbuch geschaffen würden. Der federführende Ausschuß für Bau- und Wohnungswesen ließ sich jedoch von der Befürchtung leiten, daß die Grundbucheintragung von Baulasten zu unerwünschten Verzögerungen führe und lehnte eine Entschließung, wie sie der Rechtsausschuß vorschlug, mit den Stimmen von CDU und SPD gegen die Stimme der FDP und bei Stimmenthaltung der Grünen ab.

Art. I Nr. 87 (§ 93 — Baulastenverzeichnis)

Die Fassung des Regierungsentwurfs wurde unverändert gebilligt.

Art. I neue Nr. 87/1 (neuer § 94 — Grundstücksteilungen)

§ 94 regelte in seiner ursprünglichen Fassung die Aufstellung eines Verzeichnisses der Baudenkmale und war inzwischen durch das Nds. Denkmalschutzgesetz aufgehoben worden. Der federführende Ausschuß empfiehlt nunmehr, die bisherige Vorschrift des § 4 Abs. 3 über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen hier an die Stelle

des gestrichenen § 94 zu setzen. Da es sich dabei um eine Verfahrensvorschrift handelt, erschien es unter systematischen Gesichtspunkten zweckmäßiger, sie nicht unter die materiellen Vorschriften, sondern hier in den Teil XI einzuordnen. Die Absätze 1 und 3 des neuen § 94 decken sich mit dem bisherigen Text des § 4 Abs. 3 Satz 1, 2, 3 und 5. Der neue Absatz 2 übernimmt den Inhalt der auf die bisherige Ermächtigung in § 4 Abs. 3 Satz 4 gestützten Teilungsfreistellungs-Verordnung. Die Ermächtigung und die Verordnung können damit entfallen.

Art. I Nr. 88 (§ 95 — Verordnungen)

Es wird vorgeschlagen, auch Absatz 1 als „Kann-Vorschrift" zu formulieren, um klarzustellen, daß der Erlaß von Durchführungsverordnungen im pflichtgemäßen Ermessen der obersten Bauaufsichtsbehörde steht. Im übrigen war in den Zitaten in Abs. 1 und in Abs. 2 Nr. 2 zu berücksichtigen, daß § 53 bestehen bleiben soll. Die Verweisung auf § 50 ist entfallen, weil diese Vorschrift keine materiellen Anforderungen ausspricht.

Die angehörten Verbände hatten Bedenken gegen das Ausmaß vorgetragen, in dem die Nieders. Bauordnung die Exekutive zu Regelungen durch Verordnung ermächtigt. Der Ausschuß trug diesen Bedenken insoweit Rechnung, als er die vorgesehene Freistellungsverordnung in das Gesetz einarbeitete. Im übrigen zeigte sich jedoch in der Ausschußberatung, daß der Gesetzgeber durch die Fülle der technischen Einzelheiten bei weitem überfordert würde, wenn er die Verordnungen — und dann konsequenterweise auch die Technischen Baubestimmungen — in das Gesetz übernehmen wollte. Auch wenn mit solchen Regelungen zum Teil politisches Ermessen ausgeübt wird, erschien eine Regelung durch die Exekutive aus praktischen Gründen unvermeidlich.

Art. I Nr. 89 (§ 96 — Technische Baubestimmungen)

Der bisherige einzige Absatz wird in der vorgeschlagenen Neufassung zu Absatz 1. Abweichend vom Regierungsentwurf empfiehlt der federführende Ausschuß, auch den bisherigen Satz 2 zu streichen. Danach konnten Technische Baubestimmungen statt der vollständigen Veröffentlichung im Niedersächsischen Ministerialblatt auch durch Hinweis auf die Fundstelle bekanntgemacht werden. Der Regierungsentwurf wollte diesen Satz in einer abgewandelten Fassung bestehen lassen, die auch den Hinweis auf die „Bezugsquelle" gestattet. Damit sollte die seit 1982 geübte Praxis rechtlich abgesichert werden. Während die als Technische Baubestimmungen bekanntgemachten DIN-Normen vorher im Ministerialblatt abgedruckt wurden, erscheint dort seitdem nur noch der Hinweis, daß die bekanntgemachte Norm beim Beuth-Vertrieb in Berlin zu beziehen sei. In ihrer Stellungnahme zu dem vorliegenden Gesetzentwurf forderten die kommunalen Spitzenverbände, zum vollständigen Abdruck der Normen zurückzukehren, da die neue Praxis den Kommunen erheblichen Mehraufwand verursache. Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst trug in den Ausschüssen vor, daß der vollständige Abdruck auch rechtsstaatlichen Erfordernissen besser entspreche. Da Regeln der Technik nach dem Regierungsentwurf nur noch dann verbindlich seien, wenn das Ministerium sie als Technische Baubestimmungen bekanntgemacht habe, sei noch deutlicher als bisher, daß die Technischen Baubestimmungen verordnungsähnliche Rechtsnormen darstellen. Die Landesregierung trat dem unter Hinweis auf ihre Bemühungen, den Umfang des Ministerialblattes zu begrenzen, entgegen. Der mitberatende Rechtsausschuß und der federführende Ausschuß hielten es jedoch für angebracht, daß die Technischen Baubestimmungen im Ministerialblatt abgedruckt werden, weil dieses im Gegensatz zu den Normblättern wesentlich weiter verbreitet und für den betroffenen Bürger leichter zugänglich ist.

Der neue Absatz 2 übernimmt § 1 Abs. 7 i. d. F. des Regierungsentwurfs; auf das zu § 1 Ausgeführte wird verwiesen.

Art. I Nr. 90 (§ 98 — Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen)

Die Neufassung wurde unverändert gebilligt.

Art. I Nr. 91 (§ 99 — Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen)

Dem Regierungsentwurf soll gefolgt werden. Ein Antrag der Grünen, § 99 um eine Vorschrift über die nachträgliche Ausstattung baulicher Anlagen mit Einstellplätzen für Fahrräder zu ergänzen, wurde mit den Stimmen der CDU und FDP gegen die der SPD und der Grünen abgelehnt.

Art. I Nr. 92 (§ 100 — Übergangsvorschriften)

Es werden keine Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf vorgeschlagen.

Art. I Nr. 93 (§ 101 — Aufhebung bestehender Vorschriften)

Der Regierungsentwurf will diese Vorschrift streichen. § 101 hob das ältere Bauaufsichtsrecht auf. Im Rechtsausschuß empfahl der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst, diese Vorschrift nicht zu streichen, weil sich ihre Funktion schon erfüllt habe und die Aufhebung einer Aufhebungsvorschrift Mißverständnisse auslösen könne. Es genüge, wenn sie in der in Art. IV vorgesehenen Neufassung weggelassen und durch einen Hinweis ersetzt werde. Der Rechtsausschuß hielt diese Bedenken jedoch nicht für begründet, so daß es beim Regierungsentwurf verbleiben soll.

Art. I neue Nr. 94 (Anhang — Genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen)

Wie zu den §§ 69 und 70 ausgeführt, empfehlen die Ausschüsse, grundsätzlich im Gesetz selbst zu regeln, welche Baumaßnahmen keiner Baugenehmigung bedürfen. Der vorgeschlagene Anhang, auf den § 69 Abs. 1 und § 84 Abs. 2 verweisen, enthält einen Katalog der Objekte, die, teils mit Einschränkungen, ohne Baugenehmigung errichtet bzw. angebracht, geändert oder abgebrochen bzw. beseitigt werden dürfen. Der Katalog übernimmt inhaltlich die bisherige Regelung in § 69 NBauO und in der bisherigen Baufreistellungs-Verordnung mit den Erweiterungen, die im Entwurf der Landesregierung für eine neue Freistellungs-Verordnung enthalten waren. Der federführende Ausschuß ist nur in wenigen Punkten von den Vorstellungen der Landesregierung abgewichen. So sollen Durchlässe und Brücken (Nr. 6.4) nur bis 5 m (statt 10 m) Lichtweite und Sprungtürme und Rutschbahnen (Nr. 9.9) nur bis jeweils 3 m Höhe genehmigungsfrei sein. Vom Ausschuß eingefügt wurde auch die Freistellung von Zelten, die dem „Wohnwandern" dienen (Nr. 11.6).

Bedenken rief im Ausschuß zunächst hervor, daß Gerüste (Nr. 11.2) ohne Einschränkungen freigestellt werden sollen. Zur Rechtfertigung dieser Regelung wurde jedoch vorgetragen, daß auch durch ein Genehmigungsverfahren Unglücksfälle nicht vermieden werden könnten und daß die Baufirmen in der Regel schon aus eigenem Interesse auf die Standfestigkeit der Gerüste achteten.

Näher erörtert wurde auch die Regelung der Nrn. 13.1 bis 13.4, die, im wesentlichen übereinstimmend mit der bisherigen Baufreistellungs-Verordnung, Öffnungen in den Außenwänden fertiggestellter Gebäude, Fenster und Türen, Fenster- und Rolläden sowie Verkleidungen, Verblendung und Verputz fertiggestellter Bauten ohne Holzfachwerk vom Genehmigungsvorbehalt freistellen. Die kommunalen Spitzenverbände und der Niedersächsische Heimatbund baten, für solche Baumaßnahmen im Interesse der Ortsbildpflege wenigstens ein Anzeigeverfahren vorzusehen, durch das die Bauaufsichtsbehörde Gelegenheit erhalte, die Bauherren rechtzeitig vor Durchführung ihrer Baumaßnahmen zu beraten. In diesem Sinne äußerten sich auch Mitglieder des federführenden Ausschusses. Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst wies darauf hin, daß

man das Baugenehmigungsverfahren in solchen Fällen stark vereinfachen und gebührenfrei machen könne, um die Bereitschaft des Bürgers, sich einem Genehmigungsverfahren zu unterziehen, zu steigern. Dem wurde von seiten der Landesregierung wie auch von Ausschußmitgliedern entgegengehalten, es widerspreche dem Ziel des Gesetzentwurfs, das Bauen zu erleichtern und zu beschleunigen, wenn für die hier in Rede stehenden Maßnahmen wieder eine Genehmigungs- oder Anzeigepflicht eingeführt würde. Daß die Maßnahmen genehmigungsfrei seien, entspreche letztlich der „Volksmeinung" und der Rechtswirklichkeit, vor der auch der Gesetzgeber seine Augen nicht verschließen dürfe. Außerdem wurde die Befürchtung geäußert, daß Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörden dazu verleitet würden, gewissermaßen wie „Päpste" in Gestaltungsfragen die Bauherren zu bevormunden. Der federführende Ausschuß beließ es deshalb bei der von der Landesregierung gewünschten Regelung. Der Baugenehmigungsvorbehalt soll bei den genannten Maßnahmen auch dann entfallen, wenn sie an Baudenkmalen oder in deren Umgebung vorgenommen werden. Jedoch ist dann die Genehmigung nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich.

Art. II (Übergangsvorschriften)

Der Regierungsentwurf enthielt als einzigen Absatz eine Übergangsvorschrift für die in der NBauO vorgesehenen Genehmigungen und Bescheide, deren Geltungsdauer durch den Regierungsentwurf verlängert werden soll. Die Gesetzesberatung ergab, daß noch weitere Übergangsvorschriften erforderlich sind. Der neue Absatz 1 regelt nunmehr, wie lange die örtlichen Bauvorschriften über Brennstoffe oder Heizungen, deren Ermächtigungsgrundlage (bisher § 40 Abs. 8) entfällt, noch in Kraft bleiben sollen.

Der neue Absatz 2 erhält den Besitzstand der Absolventen eines Architektur- oder Bauingenieurstudiums, die nach derzeitigem Recht als Entwurfsverfasser tätig werden dürfen, künftig aber nicht mehr dazu befugt wären, weil ihnen noch die geforderte Berufspraxis fehlt.

Der neue Absatz 3 entspricht, redaktionell überarbeitet, dem bisherigen einzigen Absatz des Artikels II.

Die Übergangsvorschrift des neuen Absatzes 4 stellt sicher, daß keine älteren Baulasten fortbestehen, die zwar wirksam bestellt, versehentlich aber nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen wurden. Der Rechtsverkehr kann sich also darauf verlassen, daß das Baulastenverzeichnis ab 1. Juli 1986 alle wirksam eingetragenen Baulasten ausweist.

Art. III (Änderung und Aufhebung anderer Vorschriften)

Der Regierungsentwurf wollte außer der NBauO nur das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ändern. Es stellte sich heraus, daß auch die Änderung einiger anderer Vorschriften angebracht ist.

Der neue Absatz 1 entspricht, redaktionell überarbeitet, dem bisherigen einzigen Absatz. Zu der hier vorgesehenen Änderung des Denkmalschutzgesetzes ist auf die Ausführungen zu § 54 zu verweisen.

Der neue Absatz 2 ändert § 91 Abs. 4 des Niedersächsischen Wassergesetzes. Hier war zusätzlich der Fall zu regeln, daß eine Genehmigung nach § 91 des Wassergesetzes mit der bauaufsichtlichen Zustimmung nach § 82 NBauO zusammentrifft. Für diesen Fall bedarf es nicht des Einvernehmens der zuständigen Wasserbehörde, weil die Bezirksregierung, die über die Zustimmung entscheidet, selbst obere Wasserbehörde ist.

Durch den neuen Absatz 3 soll das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz in einigen Punkten geändert werden. Zunächst soll (Abs. 3 Nr. 1) § 32 des Nachbarrechtsgesetzes gestrichen werden. Nach § 32 mußten undurchsichtige Einfriedungen von mehr als ortsüblicher Höhe auf Verlangen des Nachbarn so weit von der Grenze zurückbleiben, wie

ihre Höhe das Maß von 1,5 m übersteigt. Diese Vorschrift hätte § 12a Abs. 2 Nr. 1 NBauO in der vom Ausschuß vorgeschlagenen Fassung widersprochen; danach sollen künftig undurchsichtige Einfriedungen bis zur Höhe von 1,80 m auch ohne Zustimmung des Nachbarn an der Grenze zulässig sein. Der dadurch hervorgerufene Gesetzeswiderspruch war zu beseitigen. Es erschien am zweckmäßigsten, die Regelung des Nachbarrechtsgesetzes ersatzlos zu streichen. Das Bauordnungsrecht enthält mit der materiellen Vorschrift des § 12a und dem Baugenehmigungsvorbehalt (vgl. Nr. 6.1 des Anhanges) schon für sich allein eine angemessene und ausreichende Regelung des nachbarlichen Verhältnisses. Durch Abs. 3 Nr. 2 wird § 33 des Nachbarrechtsgesetzes an die Streichung des § 32 angepaßt. Mit Abs. 3 Nr. 3 wird die Gelegenheit wahrgenommen, in § 38 des Nachbarrechtsgesetzes, der auf verschiedene Vorschriften des Niedersächsischen Wassergesetzes verweist, die Zitate an die zwischenzeitliche Änderung des Wassergesetzes anzupassen.

Der neue Absatz 4 ändert das Niedersächsische Naturschutzgesetz. Anstelle der bisherigen Regelung in der Baufreistellungs-Verordnung soll nunmehr im Naturschutzgesetz selbst bestimmt werden, daß eine Bodenabbaugenehmigung nach § 19 die Baugenehmigung einschließt.

Schließlich sollen durch den neuen Absatz 5 die Baufreistellungs-Verordnung und die Teilungsfreistellungs-Verordnung aufgehoben werden. Auf das zu den §§ 69 und 70 und zum neuen § 94 Gesagte wird verwiesen.

Art. IV (Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung)

Die Vorschrift soll unverändert angenommen werden.

Art. V (Inkrafttreten)

Der federführende Ausschuß empfiehlt, das Gesetz am 1. Mai 1986 in Kraft treten zu lassen.

(Ausgegeben am 8. 4. 1986)